Deutscher Bundestag
4. Wahlperiode

Drucksache IV/3491

Bundesrepublik Deutschland
Der Bundeskanzler
II/4 — 84100 — 6262/64

Bonn, den 28. Mai 1965

An den Herrn
Präsidenten des Deutschen Bundestages

Hiermit übersende ich den

Entwurf eines Gesetzes über die Förderung städtebaulicher Maßnahmen in Stadt und Land (Städtebauförderungsgesetz)

nebst Begründung (Anlage 1) mit der Bitte, die Beschlußfassung des Deutschen Bundestages herbeizuführen.

Federführend ist der Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung.

Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 30. April 1965 beschlossen, zu dem Entwurf wie aus der Anlage 2 ersichtlich Stellung zu nehmen.

Die Gegenäußerung der Bundesregierung zu der Stellungnahme des Bundesrates ist der Anlage 3 zu entnehmen.

Ludwig Erhard

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn
Alleinvertrieb: Dr. Hans Heger, 532 Bad Godesberg, Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. 6 35 51

Anlage 1

Entwurf eines Gesetzes über die Förderung städtebaulicher Maßnahmen in Stadt und Land (Städtebauförderungsgesetz)

Inhaltsverzeichnis

Sechster Abschnitt

Sanierungsträger und Sanierungsbetreuer

Siebenter Abschnitt

Abschluß der Sanierung

VIERTER TEIL

Entwicklungsmaßnahmen

FÜNFTER TEIL

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, Dorferneuerung

SECHSTER TEIL

Sondervorschriften für gemeinnützige Unternehmen

SIEBENTER TEIL

Schlußvorschriften

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

ERSTER TEIL

Allgemeine Vorschriften

§ 1

Förderung städtebaulicher Maßnahmen als öffentliche Aufgabe

(1) Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände fördern im Rahmen ihrer Zuständigkeit städtebauliche Maßnahmen in Stadt und Land nach Maßgabe dieses Gesetzes. Die Beteiligung des Bundes an der Förderung bestimmt sich nach dem Zweiten Teil dieses Gesetzes.

(2) Rechtsverpflichtungen oder Rechtsansprüche hinsichtlich der finanziellen Förderung städtebaulicher Maßnahmen werden durch dieses Gesetz nicht begründet.

(3) Die Gemeinden und Gemeindeverbände erfüllen die ihnen nach diesem Gesetz obliegenden Aufgaben in eigener Verantwortung.

§ 2

Städtebauliche Maßnahmen

(1) Städtebauliche Maßnahmen im Sinne dieses Gesetzes sind die in den Absätzen 2 und 3 bezeichneten Erneuerungs- und Entwicklungsmaßnahmen in städtischen und ländlichen Gemeinden.

(2) Erneuerungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die

1. sanierungsbedürftige Gebiete in der Gemeinde nach Maßgabe des Dritten Teiles neu gestaltet werden (Sanierung) oder
2. andere Gebiete in der Gemeinde umgestaltet oder verbessert werden (sonstige Erneuerung).

Die Erneuerungsmaßnahmen umfassen auch die erforderlichen Ersatzbauten und Ersatzanlagen.

(3) Entwicklungsmaßnahmen sind Maßnahmen, die der Entwicklung vorhandener Ortschaften zu Ortschaften wesentlich vergrößerten Umfanges oder dem Bau neuer Städte, anderer neuer Ortschaften oder neuer größerer Ortsteile dienen.

§ 3

Gesetzliche Grundlagen

Soweit sich aus diesem Gesetz nichts anderes ergibt, gelten für die städtebaulichen Maßnahmen die Vorschriften des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 341).

§ 4

Allgemeine Grundsätze

(1) Bei Erneuerungsmaßnahmen soll das Eigentum der bisherigen Eigentümer an ihren Grundstücken erhalten bleiben oder für sie Eigentum an anderen Grundstücken im Bereich der Erneuerungsmaßnahme begründet werden; ist dies nicht möglich, so soll darauf Bedacht genommen werden, daß für die bisherigen Eigentümer Grundeigentum an anderer Stelle oder in anderer Rechtsform begründet werden kann. Bei Entwicklungsmaßnahmen soll nach Möglichkeit Eigentum an Grund und Boden für weite Kreise der Bevölkerung begründet werden. Das gleiche gilt bei Ersatzbauten im Rahmen der Erneuerungsmaßnahmen.

(2) Eigentümer von Grund und Boden und sonstige Nutzungsberechtigte sollen im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beitragen, daß die städtebaulichen Maßnahmen unter gerechtem Ausgleich der öffentlichen und privaten Belange verwirklicht werden können.

§ 5

Berücksichtigung wirtschaftlicher Verhältnisse

Bei der Förderung der städtebaulichen Maßnahmen ist die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die jeweilige Lage in den verschiedenen Bereichen des Baumarktes und am Kapitalmarkt, zu berücksichtigen.

ZWEITER TEIL

Beteiligung des Bundes

§ 6

Förderung durch den Bund

(1) Der Bund beteiligt sich an der Förderung städtebaulicher Maßnahmen im Sinne von § 2, soweit dies der Erfüllung von Bundesaufgaben dient, durch

1. die Bereitstellung von Haushaltsmitteln,
2. die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder sonstigen Gewährleistungen,
3. die Überlassung von Grundstücken als Bauland, Austauschland oder Ersatzland.

(2) Die Höhe der Haushaltsmittel ergibt sich aus dem Bundeshaushaltsplan.

(3) § 47 der Reichshaushaltsordnung bleibt unberührt.

(4) Eine Förderung durch den Bund nach Absatz 1 ist nicht zulässig, soweit der Bund oder das Land Kosten für bestimmte Maßnahmen auf anderer rechtlicher Grundlage trägt oder zu tragen verpflichtet ist oder soweit der Bund auf Grund besonderer gesetzlicher Vorschriften Verkehrsmaßnahmen der Gemeinden oder Gemeindeverbände fördert.

§ 7

Verwendung der Rückflüsse des sozialen Wohnungsbaues

Abweichend von § 17 des Ersten Wohnungsbaugesetzes vom 24. April 1950 in der Fassung vom 25. August 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1047) und von § 20 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes (Wohnungsbau- und Familienheimgesetzes) vom 27. Juni 1956 in der Fassung vom 1. August 1961 (Bundesgesetzblatt I S. 1121) sind die nach diesen Vorschriften für Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwendenden Rückflüsse, Erträge, Rückzahlungen oder Erlöse auch für Maßnahmen zugunsten des Wohnungsbaues im Rahmen städtebaulicher Maßnahmen nach § 6 zu verwenden. Ein Betrag bis zu 5 v. H. der Rückflüsse, Erträge, Rückzahlungen oder Erlöse kann für Zwecke der Forschung auf den Gebieten der Raumordnung und des Städtebaues einschließlich der Dorferneuerung verwendet werden.

§ 8

Beteiligung des Bundes an der Stadterneuerung und der Beseitigung von Elendswohnungen in Berlin

Der Bund beteiligt sich mit Haushaltsmitteln nach § 6 im Rahmen eines besonderen Programmes für die Stadterneuerung in Berlin an der Förderung vordringlicher Erneuerungsmaßnahmen. Das Programm ist mit der Bundeshilfe zum Ausgleich des Berliner Landeshaushaltes nach § 16 des Dritten Überleitungsgesetzes mit dem Ziel abzustimmen, daß im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung jährlich eine bestimmte Zahl von Wohnungen in Sanierungsgebieten durch neue Wohnungen ersetzt werden kann. Dabei ist der Lage der Berliner Wirtschaft Rechnung zu tragen.

§ 9

Einsatz der Bundesmittel

Die Bundesmittel werden gewährt

1. als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung von Kosten, die mit üblichen Finanzierungsmitteln unter Berücksichtigung der erzielbaren Erträge und der Zuwendungen anderer Stellen nicht gedeckt werden können,
2. als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung laufender Aufwendungen und erhöhter Tilgungen, die aus den erzielbaren Erträgen und den Zuwendungen anderer Stellen nicht gedeckt werden können,
3. als Darlehen zur Vor- und Zwischenfinanzierung oder als Zuschüsse zur Verbilligung von Vor- und Zwischenfinanzierungsmitteln,
4. als Beteiligung an Unternehmen, die nach ihrer Satzung die Aufgabe haben, städtebauliche Maßnahmen zu fördern, vorzubereiten, zu betreuen, durchzuführen oder die Durchführung der Maßnahmen zu leiten.

§ 10

Übernahme von Bundesbürgschaften

Die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder sonstigen Gewährleistungen durch den Bund erfolgt nach Maßgabe des Haushaltsgesetzes. Anträge auf Übernahme sind beim Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung zu stellen.

§ 11

Bedingungen und Auflagen

Die Gewährung von Bundesmitteln, die Übernahme von Bundesbürgschaften und die Überlassung von Grundstücken durch den Bund kann mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.

DRITTER TEIL

Sanierung

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

§ 12

Sanierungsgebiet

(1) Ein Gebiet ist sanierungsbedürftig, wenn es städtebauliche Mißstände aufweist, die nur durch Beseitigung baulicher Anlagen oder wesentliche Umgestaltung des Gebietes behoben werden können. Städtebauliche Mißstände liegen insbesondere vor, wenn das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht.

(2) Bei der Beurteilung, ob in einem Gebiet städtebauliche Mißstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen

1. das Maß der baulichen Nutzung,
2. die Beschaffenheit der Gebäude sowie die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
3. die Art und das Ausmaß der Vermischung von Wohnungen und Arbeitsstätten sowie ihre Auswirkungen auf die Bewohner,

4. die Belange des Zivilschutzes,
5. die Art der Nutzung unbebauter oder geringfügig bebauter Flächen,
6. die Ausstattung des Gebietes mit Flächen für Spiel und Erholung und mit Grünflächen sowie die sonstige Durchgrünung des Gebietes,
7. die Erschließung des Gebietes im Hinblick auf die Anforderungen der Grundstücksnutzung und des Verkehrs,
8. die Wasserversorgung, die Ableitung von Abwasser, die Reinhaltung von Gewässern und der Hochwasserschutz,
9. die Versorgung mit Elektrizität, Gas und Wärme,
10. die Ausstattung des Gebietes mit Anlagen des Gemeinbedarfs,
11. die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Geräusche, Erschütterungen, Rauch, Staub, Abgase, Gerüche, Wasser, Abladungen.

§ 13

Auskunftspflicht; Verletzung der Geheimhaltungspflicht

(1) Eigentümer, Mieter und sonstige zum Besitz oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils Berechtigte sowie ihre Beauftragten sind verpflichtet, der Gemeinde Auskunft über die Tatsachen zu erteilen, deren Kenntnis zur Feststellung der Sanierungsbedürftigkeit eines Gebietes oder zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist.

(2) Verweigert ein Auskunftspflichtiger die Auskunft über Tatsachen, deren Kenntnis zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist, so gilt die Vorschrift des § 150 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes über die Androhung und Festsetzung eines Zwangsgeldes entsprechend. Der zur Erteilung einer Auskunft Verpflichtete kann die Auskunft auf solche Fragen verweigern, deren Beantwortung ihn selbst oder einen der in § 383 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 der Zivilprozeßordnung bezeichneten Angehörigen der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde.

(3) Die nach Absatz 1 erlangten Kenntnisse und Unterlagen dürfen nicht für ein Besteuerungsverfahren oder ein Steuerstrafverfahren verwendet werden. Die Vorschriften der §§ 175, 179, 188 Abs. 1 und des § 189 der Reichsabgabenordnung über Beistands- und Anzeigepflichten gegenüber den Finanzämtern gelten insoweit nicht.

(4) Wer ein fremdes Geheimnis, namentlich ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis, das ihm in seiner Eigenschaft als Angehöriger oder Beauftragter einer Behörde oder als Mitglied eines Organs, als Beschäftigter oder als Beauftragter eines Sanierungsträgers auf Grund dieses Teiles des Gesetzes bekanntgeworden ist, unbefugt offenbart, wird mit Gefängnis bis zu einem Jahr und mit Geldstrafe oder mit einer dieser Strafen bestraft; das gleiche gilt für Mitglieder eines Organs, Beschäftigte und Beauftragte eines Sanierungsbetreuers, wenn dieser ein Unternehmen ist, sowie für als Sanierungsbetreuer beauftragte freiberuflich Tätige, deren Beschäftigte und deren Beauftragte. Handelt der Täter gegen Entgelt oder in der Absicht, sich oder einen anderen zu bereichern oder einen anderen zu schädigen, so ist die Strafe Gefängnis bis zu zwei Jahren; daneben kann auf Geldstrafe erkannt werden. Ebenso wird bestraft, wer ein fremdes Geheimnis, namentlich ein Betriebs- oder Geschäftsgeheimnis, das ihm unter den Voraussetzungen des Satzes 1 bekanntgeworden ist, unbefugt verwertet. Die Tat wird nur auf Antrag des Verletzten verfolgt.

§ 14

Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten

Die Gemeinde soll sich möglichst frühzeitig einen Überblick über die voraussichtlichen Kosten der Sanierung verschaffen und die Möglichkeiten der Finanzierung prüfen. Hierbei soll sie auch prüfen, ob und in welcher Höhe zinsverbilligte Finanzierungsmittel oder verlorene Zuschüsse im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit der Neubebauung erforderlich sein werden.

ZWEITER ABSCHNITT

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

§ 15

Förmliche Festlegung

(1) Die Gemeinde kann zur Erleichterung oder Beschleunigung der Sanierung sanierungsbedürftige Flächen durch Beschluß zu einem Gebiet erklären, in dem die Sanierung unter Anwendung der besonderen Vorschriften dieses Gesetzes vorbereitet und durchgeführt werden soll (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet).

(2) In dem Beschluß ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet genau zu bezeichnen. Es ist so zu begrenzen, daß die Sanierung sich zweckmäßig durchführen läßt. Es kann aus räumlich getrennten Flächen bestehen. Einzelne Grundstücke, die von der Sanierung nicht betroffen werden oder sie erschweren, können aus dem Gebiet ganz oder teilweise ausgenommen werden.

§ 16

Form der förmlichen Festlegung

(1) Der Beschluß der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ergeht als Satzung. Er bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; die Vorschrift des § 6 Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend. Die

Genehmigung kann auch versagt werden, wenn offensichtlich keine Aussicht besteht, die Finanzierung der Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

(2) Der Beschluß ist zusammen mit der Genehmigung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Hierbei ist auf die Genehmigungspflicht nach § 30 hinzuweisen. Mit der Bekanntmachung wird der Beschluß rechtsverbindlich.

(3) Sobald der Beschluß rechtsverbindlich geworden ist, soll die Gemeinde die Eigentümer der in dem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, sowie die Behörden und die Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, unverzüglich von dem Beschluß benachrichtigen. Die Eigentümer sollen auf die Rechtswirkungen der §§ 29, 30 und 32 hingewiesen werden.

§ 17

Wirkungen der förmlichen Festlegung

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelten die Vorschriften des Dritten bis Siebenten Abschnittes. Die §§ 34 bis 41 gelten nur, wenn im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung ein Bebauungsplan, der die Voraussetzungen des § 19 Abs. 1 Sätze 1 und 2 erfüllt, bereits vorhanden ist; wird ein derartiger Bebauungsplan erst zu einem späteren Zeitpunkt rechtsverbindlich, so gelten sie von diesem Zeitpunkt an.

(2) Ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet in einem vorhandenen Flächennutzungsplan noch nicht als Sanierungsgebiet kenntlich gemacht, so gilt mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes der Flächennutzungsplan als ergänzt. Er ist zu berichtigen.

§ 18

Förmliche Festlegung durch einen Planungsverband

In der Satzung eines Planungsverbandes nach § 4 des Bundesbaugesetzes kann bestimmt werden, daß der Planungsverband auch Sanierungsgebiete förmlich festlegen kann. In diesem Fall tritt der Planungsverband nach Maßgabe seiner Satzung auch für die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes und für die sich daraus ergebende Anwendung der Vorschriften des Dritten Teiles dieses Gesetzes an die Stelle der Gemeinde.

DRITTER ABSCHNITT

Durchführung der Sanierung

§ 19

Bebauungsplan für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet

(1) Für die Durchführung der Sanierung ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 des Bundesbaugesetzes aufzustellen, der die Festsetzungen für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes enthält. In dem Bebauungsplan sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen zu kennzeichnen, die bei Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen. Das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet ist in dem Bebauungsplan kenntlich zu machen.

(2) Ist im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ein Bebauungsplan, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 Sätze 1 und 2 erfüllt, vorhanden, so ist das Sanierungsgebiet im Bebauungsplan im Wege der Berichtigung kenntlich zu machen.

(3) Die Eigentümer der Grundstücke, auf denen Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen, sollen hiervon, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, benachrichtigt werden, sobald ein Bebauungsplan, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 erfüllt, rechtsverbindlich geworden ist. Ist im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes ein Bebauungsplan, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 Sätze 1 und 2 erfüllt, vorhanden, so soll die Benachrichtigung vorgenommen werden, sobald der Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes rechtsverbindlich geworden ist. In der Benachrichtigung ist auf die Rechtswirkungen der §§ 34, 38 bis 41 hinzuweisen.

(4) Absatz 3 gilt nicht, soweit die Grundstücke in einem Umlegungsgebiet liegen.

§ 20

Kosten und Finanzierungsübersicht

(1) Für die Durchführung der Sanierung hat die Gemeinde eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. In der Übersicht sind die Kosten, die durch die Sanierung einschließlich der Ersatzbauten und Ersatzanlagen voraussichtlich entstehen, anzusetzen und ihre Deckung durch eigene, zugesagte und voraussichtlich zu erwartende Finanzierungsmittel auszuweisen. Maßnahmen, deren Finanzierung durch die Bauherren mit eigenen oder von ihnen beschafften Finanzierungsmitteln möglich erscheint, können unberücksichtigt bleiben.

(2) Die Gemeinde hat die Übersicht der höheren Verwaltungsbehörde zur Kenntnisnahme vorzulegen.

§ 21

Umfang und Möglichkeiten der Durchführung

(1) Die Durchführung der Sanierung umfaßt alle Maßnahmen innerhalb und außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, die erforderlich sind, um den sanierungsbedürftigen Zustand zu beseitigen und das Sanierungsgebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu zu gestalten. Hierzu können insbesondere die Bodenordnung, die Beseitigung baulicher Anlagen, die Erschließung, die Neubebauung, die Anlegung der Grünflächen und die Errichtung von Ersatzbauten und Ersatzanlagen gehören.

(2) Die Sanierungsmaßnahmen können, soweit ihre Durchführung nicht Aufgabe der Gemeinde oder eines anderen gesetzlich dazu Verpflichteten ist, von den Grundstückseigentümern oder einem Sanierungsträger durchgeführt werden; Ersatzbauten und Ersatzanlagen können auch von anderen hergestellt werden. Soweit es der zweckmäßigen Durchführung der Sanierung dient, können die Sanierungsmaßnahmen auch unter Teilung der Aufgaben oder des Sanierungsgebietes durch die Grundstückseigentümer einzeln oder gemeinsam oder durch einen oder mehrere Sanierungsträger durchgeführt werden.

(3) Auf Grundstücken, die der Landesverteidigung, dienstlichen Zwecken des Bundesgrenzschutzes oder dem Zivilschutz dienen, sowie auf Grundstücken, auf denen sich Anlagen befinden, die den in § 38 des Bundesbaugesetzes genannten Vorschriften unterliegen, dürfen Sanierungsmaßnahmen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers durchgeführt werden. Das gleiche gilt für sonstige Grundstücke, auf denen sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost befinden.

§ 22

Aufgabe der Gemeinde bei der Durchführung

(1) Es ist Aufgabe der Gemeinde, nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes für die Durchführung der Sanierung zu sorgen, die Abstimmung der einzelnen Sanierungsmaßnahmen aufeinander zu veranlassen und die Maßnahmen, deren Durchführung ihr obliegt, rechtzeitig in Angriff zu nehmen.

(2) Die Gemeinde soll hierzu die ihr nach dem Bundesbaugesetz und diesem Gesetz zustehenden Befugnisse ausüben, sobald und soweit es zur Erreichung des Sanierungszweckes erforderlich ist.

(3) Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde können hieraus nicht hergeleitet werden.

§ 23

Erörterung mit den Eigentümern

Die Gemeinde hat mit den Eigentümern der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke, soweit sie bekannt oder aus dem Grundbuch ersichtlich sind, die Möglichkeiten der Durchführung der Sanierung und ihrer Finanzierung möglichst frühzeitig, spätestens bevor sie mit eigenen Maßnahmen zur Durchführung der Sanierung beginnt, zu erörtern, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, ob und in welchem Umfange die Eigentümer bereit und in der Lage sind, die Durchführung selbst zu übernehmen. Den Eigentümern ist auf ihren Wunsch eine angemessene Frist zur Stellungnahme einzuräumen.

§ 24

Durchführung durch die Eigentümer

(1) Die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen bleibt den Eigentümern überlassen, soweit die zweckmäßige Durchführung der Sanierung durch sie gewährleistet ist, insbesondere sie zur Durchführung bereit und in der Lage sind und sichergestellt ist, daß die Sanierung innerhalb angemessener Frist abgeschlossen wird.

(2) Die Gemeinde darf die Durchführung durch die Eigentümer nicht davon abhängig machen, daß diese die Kosten der Herstellung der Erschließungsanlagen in größerem Umfange übernehmen, als sie auf Grund öffentlich-rechtlicher Vorschriften zu tragen verpflichtet wären.

(3) Die Eigentümer haben sich bei der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen eines Sanierungsbetreuers (§ 45) zu bedienen, wenn die Gemeinde es verlangt. Die Gemeinde soll die Betreuung verlangen, wenn dadurch die zweckmäßige Durchführung der Sanierung erleichtert oder gewährleistet wird oder wenn die für die Bewilligung von Mitteln eines öffentlichen Haushaltes zuständige Stelle die Bewilligung davon abhängig macht.

§ 25

Durchführung durch einen Sanierungsträger

(1) Soweit es zur zweckmäßigen Durchführung der Sanierung erforderlich ist, insbesondere die Eigentümer zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen nicht bereit oder in der Lage sind oder die ihnen überlassenen Maßnahmen nicht innerhalb angemessener Frist durchführen, kann die Gemeinde mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen einen Sanierungsträger beauftragen.

(2) Mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen darf nur ein Sanierungsträger beauftragt werden, der die Voraussetzungen der §§ 42, 43 erfüllt.

(3) Beabsichtigt die Gemeinde, mit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen einen Sanierungsträger zu beauftragen, so hat sie den Eigentümern Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Benennt mehr als die Hälfte der Eigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte der im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücksflächen gehört, einen bestimmten Sanierungsträger, dem sie ihre Grundstücke zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu übereignen bereit sind, so hat die Gemeinde diesen mit der Durchführung zu beauftragen.

§ 26

Aufgaben des Sanierungsträgers

(1) Der Sanierungsträger hat die Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des mit der Gemeinde geschlossenen Vertrages durchzuführen. Hoheitliche Befugnisse der Gemeinde dürfen durch den Vertrag nicht übertragen werden.

(2) Der Sanierungsträger hat der Gemeinde auf Verlangen Auskunft zu erteilen und ihr nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen Rechenschaft abzulegen. Er hat Gegenstände, die er zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erworben hat, getrennt von anderem Vermögen zu verwalten. Einen erzielten Überschuß hat er an die Gemeinde abzuführen. Die Gemeinde hat einen Fehlbetrag, der dem Sanierungsträger bei der Durchführung der

Sanierung entstanden ist und den er bei ordnungsgemäßer Geschäftsführung nicht vermeiden konnte, auszugleichen, soweit nicht in dem Vertrag etwas anderes vorgesehen ist.

(3) Der Sanierungsträger kann von der Gemeinde eine seiner Tätigkeit entsprechende angemessene Vergütung verlangen.

§ 27

Veräußerungspflicht des Sanierungsträgers

(1) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, Grundstücke, die in seinem Eigentum stehen und die im Bebauungsplan für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, an die Gemeinde oder den sonstigen Bedarfsträger zum Verkehrswert zu veräußern.

(2) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, spätestens nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes die Grundstücke zum Verkehrswert zu veräußern, an denen er nach seiner Beauftragung als Sanierungsträger ohne Hergabe von entsprechendem Austauschland Eigentum erworben und die er nicht bereits auf Grund gesetzlicher oder beim Erwerb vertraglich übernommener Verpflichtungen zu übereignen hat. Ist bei Grundstücken, die bei der Durchführung der Sanierung bebaut worden sind, der Verkehrswert niedriger als der Wert des erschlossenen Baugrundstücks und die Baukosten, so bedarf die Veräußerung der Genehmigung der Gemeinde.

(3) Bei der Erfüllung der Verpflichtung nach Absatz 2 hat der Sanierungsträger zunächst solche Personen zu berücksichtigen, die zur Durchführung der Sanierung Grundstücke übereignet oder durch ein Umlegungs- oder Enteignungsverfahren verloren haben und nicht bereits Land oder grundstücksgleiche Rechte als Ersatz erhalten haben; dabei sollen vorrangig Personen berücksichtigt werden, die kein Grundeigentum oder nur Grundeigentum geringen Umfanges besitzen.

(4) Wenn eine Veräußerung an andere Personen in Betracht kommt, soll der Sanierungsträger insbesondere auch Personen berücksichtigen, die zur Durchführung der Sanierung in einem anderen Sanierungsgebiet Grundstücke in der in Absatz 3 bezeichneten Weise zur Verfügung gestellt haben oder zur Verfügung stellen.

(5) Ergibt sich bei den Verhandlungen mit den in den Absätzen 3 und 4 bezeichneten Personen der Wunsch nach Begründung von Miteigentum, Wohnungseigentum oder Teileigentum, so soll der Sanierungsträger diesen Wünschen nach Möglichkeit entsprechen.

(6) Bei der Vermietung oder Verpachtung von Geschäftsraum soll der Sanierungsträger bevorzugt solche Personen berücksichtigen, die im Sanierungsgebiet Geschäftsraum verloren haben, wenn der Betrieb der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung entspricht.

(7) Der Sanierungsträger ist verpflichtet, der Gemeinde die Grundstücke zum Verkehrswert anzubieten, deren Veräußerung ihm bis zur Beendigung seines Auftrages oder eines sich anschließenden Auftrages als Sanierungsträger nicht möglich gewesen ist.

§ 28

Abgabenbefreiung

(1) Geschäfte und Verhandlungen, die der Sanierung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes dienen, einschließlich der Berichtigung der öffentlichen Bücher, sind frei von Gebühren, Auslagen und ähnlichen Abgaben; dies gilt nicht für die Kosten eines Rechtsstreites. Hiervon unberührt bleiben Regelungen, die auf landesrechtlichen Vorschriften beruhen.

(2) Absatz 1 gilt auch für Geschäfte und Verhandlungen, die der Erfüllung einer gesetzlichen oder vertraglichen Veräußerungspflicht dienen, die im Zusammenhang mit der Sanierung entstanden ist, auch wenn sie erst nach Abschluß der Sanierung erfüllt wird.

(3) Die Abgabenfreiheit ist von der zuständigen Behörde ohne Nachprüfung anzuerkennen, wenn die Gemeinde versichert, daß ein Geschäft oder eine Verhandlung der Sanierung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes oder der Erfüllung einer im Zusammenhang damit entstandenen Veräußerungspflicht dient.

VIERTER ABSCHNITT

Besondere baurechtliche Vorschriften

§ 29

Nichtberücksichtigung von Werterhöhungen

(1) Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die durch die Aussicht auf die Sanierung eingetreten sind.

(2) Wird im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine Umlegung durchgeführt, so findet § 58 des Bundesbaugesetzes über die Verteilung nach dem Verhältnis der Flächen keine Anwendung. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes der zuzuteilenden Grundstücke nach § 57 Sätze 3 und 4 des Bundesbaugesetzes sind die durch die Aussicht auf die Sanierung eingetretenen Werterhöhungen zu berücksichtigen, nicht dagegen bei der Ermittlung des Verkehrswertes der früheren Grundstücke nach § 57 Satz 2 des Bundesbaugesetzes.

(3) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist in einem Enteignungsverfahren ein Angebot dann

als angemessen im Sinne des § 87 Abs. 2 Nr. 2, des § 88 oder des § 95 Abs. 2 Nr. 2 des Bundesbaugesetzes anzusehen, wenn es, soweit es den Kaufpreis betrifft, dem Verkehrswert des Grundstücks ohne Berücksichtigung der durch die Aussicht auf die Sanierung eingetretenen Werterhöhungen entspricht.

(4) Um die Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung eingetreten sind, zu ermitteln, sind die Änderungen in den Wertverhältnissen vergleichbarer Gebiete, die nicht förmlich festgelegte Sanierungsgebiete sind, heranzuziehen und den Änderungen in den Wertverhältnissen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gegenüberzustellen.

(5) Bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks hat der Gutachterausschuß auf Antrag auch die nach den Absätzen 1 bis 4 maßgebenden Grundstückswerte zu ermitteln.

(6) Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen auf Grund von Maßnahmen, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet dienen, bleibt eine Vereinbarung insoweit unberücksichtigt, als sie von den üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegte Sanierungsgebiete sind, auffällig abweicht und anzunehmen ist, daß sie getroffen worden ist, um eine höhere Ausgleichs- oder Entschädigungsleistung zu erlangen.

§ 30

Genehmigungspflicht

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bedürfen, sofern nicht bereits eine Genehmigung nach § 51 des Bundesbaugesetzes erforderlich ist, zu ihrer Gültigkeit der schriftlichen Genehmigung der Gemeinde:

1. Vereinbarungen, durch die ein schuldrechtliches Vertragsverhältnis über den Gebrauch oder die Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen oder verlängert wird,
2. Vereinbarungen, durch die ein derartiges Vertragsverhältnis auf unbestimmte Zeit eingegangen oder verlängert wird, wenn sich die Zahl der Familien oder Alleinstehenden erhöht oder die bisherige Nutzungsart ändert.

(2) Die Genehmigung darf nur versagt werden, wenn Grund zu der Annahme besteht, daß die Vereinbarung oder die Änderung die Durchführung der Sanierung wesentlich erschweren würde. Sie ist zu erteilen, wenn die wesentliche Erschwerung dadurch beseitigt wird, daß die Beteiligten für den Fall der Durchführung der Sanierung für sich und ihre Rechtsnachfolger auf Entschädigung für die Beendigung der Vereinbarung und der auf Grund der Vereinbarung begründeten Rechte sowie für wertsteigernde Veränderungen verzichten, die auf Grund der Vereinbarung oder der Rechte vorgenommen werden.

(3) Die Genehmigung kann unter Auflagen erteilt werden.

§ 31

Veränderungssperre

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet beträgt die Frist, nach deren Ablauf eine Veränderungssperre gemäß § 17 Abs. 1 Sätze 1 und 2 des Bundesbaugesetzes außer Kraft tritt, vier Jahre.

(2) Dauert eine Veränderungssperre länger als vier Jahre, so kann im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der Eigentümer für das fünfte und sechste Jahr der Veränderungssperre, sofern ihm durch die Fortdauer der Veränderungssperre Vermögensnachteile entstehen, als Entschädigung die Übernahme des Grundstücks zum Verkehrswert von dem nach Absatz 3 zur Entschädigung Verpflichteten verlangen. § 18 des Bundesbaugesetzes findet insoweit keine Anwendung; Entschädigungsansprüche nach § 18 des Bundesbaugesetzes, die bis zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes entstanden sind, bleiben unberührt. Für die Zeit nach Ablauf des sechsten Jahres kann der Eigentümer nach seiner Wahl Entschädigung in Geld nach § 18 des Bundesbaugesetzes oder durch Übernahme nach Satz 1 verlangen.

(3) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Hat sie mit der Durchführung der Sanierung einen Sanierungsträger beauftragt, so ist dieser zur Entschädigung verpflichtet. Erfüllt der Sanierungsträger seine Verpflichtung nicht, so ist dem Eigentümer gegenüber auch die Gemeinde verpflichtet. Die Vorschrift des § 40 Abs. 5 Sätze 1 und 2 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend.

§ 32

Vorkaufsrecht

(1) Im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet steht der Gemeinde ein Vorkaufsrecht bei dem Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken zu. § 24 Abs. 2 bis 5, §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind anzuwenden.

(2) Die Gemeinde kann das ihr nach Absatz 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten eines Sanierungsträgers auch in anderen als den in § 27 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Fällen ausüben, wenn der Sanierungsträger einverstanden ist.

§ 33

Bodenordnung

(1) Wird von einem Grundstückseigentümer, der im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eigengenutzten Wohn- oder Geschäftsraum aufgeben muß und im Umlegungsverfahren kein Grundstück erhält,

beantragt, daß für ihn als Abfindung im Umlegungsverfahren eines der im § 59 Abs. 4 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Rechte im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet vorgesehen wird, so soll dem entsprochen werden, sofern dies in der Umlegung möglich und mit dem Sanierungszweck vereinbar ist.

(2) Im Umlegungsplan sind die im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen zu bezeichnen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen. Die Eigentümer haben die Beseitigung zu dulden, wenn die Gemeinde sie zum Vollzug des Umlegungsplanes durchführt.

§ 34

Wertsteigernde Veränderungen an Gebäuden

Muß auf Grund des Bebauungsplanes bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden, so bleiben wertsteigernde Veränderungen, die nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes oder, wenn das Sanierungsgebiet erst danach förmlich festgelegt wird, nach diesem Zeitpunkt vorgenommen werden, unberücksichtigt, wenn der Verkehrswert des Grundstücks bei der Durchführung der Sanierung zu ermitteln oder wenn eine Entschädigung festzusetzen ist. Dies gilt nicht, wenn die Gemeinde der Veränderung zugestimmt hat oder wenn die Veränderung auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden ist. Notwendige Unterhaltungsarbeiten gelten nicht als wertsteigernde Veränderungen.

§ 35

Baugebot

(1) Die Gemeinde kann auch außerhalb eines Umlegungsverfahrens verlangen, daß der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks sein Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist bebaut, wenn die alsbaldige Bebauung zur Durchführung der Sanierung erforderlich und eine tragbare Finanzierung des Bauvorhabens gewährleistet ist. Erfüllt der Eigentümer diese Verpflichtung nicht, so kann die Gemeinde die Übereignung des Grundstücks zum Verkehrswert an sich oder an einen von ihr benannten Bauwilligen verlangen, der glaubhaft macht, daß er das Grundstück innerhalb angemessener Frist bebauen wird. Für die Ermittlung des Verkehrswertes gilt § 29 entsprechend.

(2) Hat die Gemeinde die Übereignung an sich verlangt, so gilt die Vorschrift des § 89 Abs. 2 und 3 des Bundesbaugesetzes sinngemäß mit der Maßgabe, daß die Übereignung auch nach der Bebauung vorgenommen werden kann.

§ 36

Enteignung zugunsten der Gemeinde

Zwingende städtebauliche Gründe für die Enteignung eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zugunsten der Gemeinde im Sinne des § 88 des Bundesbaugesetzes sind dann als gegeben anzusehen, wenn die Sanierung ohne dieses Grundstück nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes durchgeführt werden kann.

§ 37

Enteignung zugunsten des Sanierungsträgers

(1) Ist zur Durchführung der Sanierung die Enteignung eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks erforderlich, um eine den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Nutzung vorzubereiten, so kann abweichend von § 87 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes die Enteignung auch zugunsten des Sanierungsträgers erfolgen.

(2) Die für die Gemeinde geltenden Vorschriften der §§ 88, 89 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes sowie des § 36 dieses Gesetzes finden auf den Sanierungsträger entsprechende Anwendung.

FÜNFTER ABSCHNITT

Beendigung von Miet- und Pachtverhältnissen

§ 38

Fortsetzung von Mietverhältnissen

Muß auf Grund des Bebauungsplanes bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt, so finden die §§ 556 a, 556 b und 556 c des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit der Maßgabe Anwendung, daß auch das öffentliche Interesse an der alsbaldigen Durchführung der Sanierung zu berücksichtigen ist, wenn angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung gestellt wird.

§ 39

Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen

(1) Muß auf Grund des Bebauungsplanes bei der Durchführung der Sanierung ein Gebäude oder eine sonstige bauliche Anlage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ganz oder teilweise beseitigt werden und ist die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt, so kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers Miet- oder Pachtverhältnisse, die der Beseitigung entgegenstehen, mit einer Frist von mindestens sechs Monaten aufheben. Bei der Aufhebung ist auszusprechen, daß der Mieter oder Pächter nach § 41 insoweit eine angemessene Entschädigung erhält, als ihm durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen.

(2) Die Gemeinde darf ein Miet- oder Pachtverhältnis nur aufheben, wenn das Rechtsverhältnis bis zum Ablauf der Frist nicht vertragsmäßig endigt oder nicht durch Kündigung des Eigentümers beendigt werden kann.

(3) Die Gemeinde darf ein Mietverhältnis über Wohnraum nur aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung stehen wird.

(4) Vor Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses über Geschäftsraum soll die Gemeinde, insbesondere im Hinblick auf ihre Entschädigungsverpflichtung nach § 41, mit dem Mieter oder Pächter die Möglichkeit einer anderweitigen Unterbringung erörtern. Strebt der Mieter oder Pächter eine anderweitige Unterbringung an, so soll die Gemeinde das Miet- oder Pachtverhältnis nur aufheben, wenn der Mieter oder Pächter im Zeitpunkt der Beendigung des Miet- oder Pachtverhältnisses anderen geeigneten Geschäftsraum erhalten wird.

(5) Ist ein Miet- oder Pachtverhältnis durch Aufhebung beendigt worden, so kann die Gemeinde die Räumung mit den Mitteln des Verwaltungszwanges vollziehen.

(6) Die Zulässigkeit einer Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen im Rahmen der Umlegung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes oder einer Enteignung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach dem Fünften Teil des Bundesbaugesetzes wird durch die Möglichkeit, Miet- oder Pachtverhältnisse nach den Absätzen 1 bis 4 aufzuheben, nicht berührt.

(7) Die Aufhebung eines Miet- oder Pachtverhältnisses nach den Absätzen 1 bis 4 kann nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Neunten Teil des Bundesbaugesetzes angefochten werden.

(8) Die Absätze 1 bis 7 gelten für andere Vertragsverhältnisse, die dem Miet- oder Pachtverhältnis ähnlich sind, entsprechend.

§ 40

Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke

(1) Ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes für ein unbebautes Grundstück im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet eine andere Nutzung vorgesehen und ist die alsbaldige Änderung der Nutzung beabsichtigt, so kann die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers Miet- oder Pachtverhältnisse aufheben, die sich auf das Grundstück beziehen und der neuen Nutzung entgegenstehen.

(2) Auf die Aufhebung ist § 39 sinngemäß anzuwenden.

§ 41

Entschädigung bei Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen

(1) Ist ein Rechtsverhältnis auf Grund des § 39 oder des § 40 aufgehoben worden, so ist dem Mieter oder Pächter insoweit eine angemessene Entschädigung in Geld zu leisten, als ihm durch die vorzeitige Beendigung des Rechtsverhältnisses Vermögensnachteile entstehen. Die Vorschriften des Zweiten Abschnittes des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes gelten entsprechend.

(2) Zur Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Sie kann von demjenigen, der die Sanierung durchführt, Ersatz verlangen, es sei denn, daß er nach dem mit der Gemeinde geschlossenen Vertrag zur Tragung der Entschädigung nicht verpflichtet ist.

(3) Kommt eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande, so entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Vor der Entscheidung sind die Beteiligten zu hören. Die Entscheidung kann nur durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung nach dem Neunten Teil des Bundesbaugesetzes angefochten werden.

(4) Wird ein Pachtvertrag über kleingärtnerisch genutztes Land nach § 39 oder § 40 aufgehoben, so ist die Gemeinde auch zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland verpflichtet. Bei der Entschädigung in Geld ist die Bereitstellung oder Beschaffung des Ersatzlandes angemessen zu berücksichtigen. Die höhere Verwaltungsbehörde kann die Gemeinde von der Verpflichtung zur Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland befreien, wenn sie den Nachweis führt, daß sie zur Erfüllung außerstande ist.

SECHSTER ABSCHNITT

Sanierungsträger und Sanierungsbetreuer

§ 42

Sanierungsträger

Als Sanierungsträger darf die Gemeinde nur beauftragen

1. ein als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach § 28 des Gesetzes über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes — vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437) anerkanntes Unternehmen, das satzungsgemäß neben der Aufgabe, im Rahmen des Wohnungsbaues ausschließlich oder überwiegend Bauherren zu betreuen, auch die Aufgabe eines Sanierungsträgers ausübt,
2. ein Unternehmen, wenn die zuständige oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle anerkannt hat, daß es die Voraussetzungen des § 43 erfüllt.

§ 43

Anerkennung der Voraussetzungen

(1) Eine Anerkennung nach § 42 Nr. 2 darf nur ausgesprochen werden für

1. ein anderes als in § 42 Nr. 1 bezeichnetes Organ der staatlichen Wohnungspolitik, das satzungsgemäß neben der Aufgabe, Wohnungen zu bauen, auch die Aufgabe eines Sanierungsträgers hat oder satzungsgemäß nur die Aufgabe eines Sanierungsträgers hat,

2. ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen im Sinne des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes,

3. ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen im Sinne von § 1 des Reichssiedlungsgesetzes vom 11. August 1919 (Reichsgesetzblatt S. 1429), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1091) oder ein durch Rechtsverordnung nach § 1 des Reichssiedlungsgesetzes bezeichnetes Siedlungsunternehmen,

4. ein anderes Unternehmen in der Rechtsform der juristischen Person, sofern es satzungsgemäß neben der Aufgabe, überwiegend Wohnungen oder Geschäftsräume zu bauen oder den Bau zu betreuen, die Aufgabe eines Sanierungsträgers hat oder satzungsgemäß nur die Aufgabe eines Sanierungsträgers hat, sich einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und der Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes über die Sanierungsträger unterwirft und nicht selbst als Bauunternehmen tätig ist.

(2) Die Anerkennung darf nur ausgesprochen werden, wenn

1. das Unternehmen nach seiner Betriebsart, seiner Organisation und seinen finanziellen Verhältnissen in der Lage ist, die vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen vorzubereiten, durchzuführen und Eigentümer bei diesen Maßnahmen zu betreuen und

2. die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag zur Vertretung berufenen Personen sowie die mit der technischen oder kaufmännischen Leitung des Unternehmens beauftragten Personen die für die Ausübung ihrer Tätigkeit erforderliche Zuverlässigkeit besitzen.

(3) Die Anerkennung kann für den einzelnen Fall oder allgemein ausgesprochen werden. Sie ist zu widerrufen, wenn die für sie erforderlichen Voraussetzungen nach den Absätzen 1 und 2 nicht mehr vorliegen.

§ 44

Steuervergünstigung für nichtgemeinnützige Sanierungsträger

(1) Unternehmen im Sinne von § 43 Abs. 1 Nr. 4, die als Sanierungsträger nach § 25 beauftragt worden sind, sind von der Körperschaftsteuer und von der Gewerbesteuer nach dem Gewerbeertrag und dem Gewerbekapital befreit, soweit sie Aufgaben als Sanierungsträger nach diesem Gesetz erfüllen. Das gleiche gilt für die durch Rechtsverordnung nach § 1 des Reichssiedlungsgesetzes bezeichneten Siedlungsunternehmen, die nicht gemeinnützig sind (§ 43 Abs. 1 Nr. 3).

(2) Die in Absatz 1 bezeichneten Unternehmen unterliegen mit dem Teil ihres Vermögens, der von ihnen nach § 26 Abs. 2 Satz 2 getrennt verwaltet wird, nicht der Vermögensteuer.

§ 45

Sanierungsbetreuer

(1) Als Sanierungsbetreuer darf nur beauftragt werden

1. ein Unternehmen, das nach §§ 42, 43 als Sanierungsträger beauftragt werden darf oder

2. ein anderes Unternehmen oder ein freiberuflich Tätiger, wenn die von der zuständigen obersten Landesbehörde bestimmte Stelle der Beauftragung zugestimmt hat.

(2) Die Stelle darf die Zustimmung zur Beauftragung nach Absatz 1 Nr. 2 nur erteilen, wenn das Unternehmen oder der freiberuflich Tätige für die Aufgabe, den Eigentümer bei der Vorbereitung und Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu betreuen, die Voraussetzungen des § 43 Abs. 2 sinngemäß erfüllt. Voraussetzung ist weiter, daß das Unternehmen oder der freiberuflich Tätige außer seiner Tätigkeit als Sanierungsbetreuer keine eigenen Interessen im Sanierungsgebiet verfolgt.

SIEBENTER ABSCHNITT

Abschluß der Sanierung

§ 46

Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke

(1) Ist ein Grundstück in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet bei der Durchführung der Sanierung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes bebaut oder ist entsprechend diesen Festsetzungen in sonstiger Weise die Nutzung des

Grundstücks aufgenommen worden, so entfallen für Rechtsvorgänge nach diesem Zeitpunkt die Rechtswirkungen der §§ 29 bis 41, soweit sie sich auf das Grundstück beziehen.

(2) Die Gemeinde kann bereits vor dem in Absatz 1 bezeichneten Zeitpunkt die Durchführung der Sanierung für einzelne Grundstücke durch Bescheid an den Eigentümer als abgeschlossen erklären, wenn die den Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechende Bebauung oder sonstige Nutzung auch ohne Gefährdung des Sanierungszweckes zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen kann. Mit der Erklärung entfallen für Rechtsvorgänge nach diesem Zeitpunkt die Rechtswirkungen der §§ 29 bis 41, soweit sie sich auf das Grundstück beziehen. Ein Rechtsanspruch auf Abgabe der Erklärung besteht nicht.

§ 47

Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes

(1) Ist die Sanierung durchgeführt, so ist der Beschluß der Gemeinde über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes aufzuheben. Ist die Sanierung nur in einem Teil des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes durchgeführt, so kann der Beschluß für diesen Teil aufgehoben werden.

(2) Erweist sich die Sanierung als undurchführbar, insbesondere weil die erforderlichen Finanzierungsmittel nicht beschafft werden können, oder wird die Sanierungsabsicht aus anderen Gründen aufgegeben, so ist der Beschluß über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes aufzuheben. Sind diese Voraussetzungen nur für einen Teil des Sanierungsgebietes gegeben, so ist der Beschluß für diesen Teil aufzuheben.

(3) Der Beschluß der Gemeinde, durch den die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ganz oder teilweise aufgehoben wird, ergeht als Satzung. Er bedarf der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde; die Vorschrift des § 6 Abs. 2 bis 4 des Bundesbaugesetzes gilt entsprechend. Der Beschluß ist zusammen mit der Genehmigung in der Gemeinde ortsüblich bekanntzumachen. Mit der Bekanntmachung wird der Beschluß rechtsverbindlich.

(4) Für Rechtsvorgänge vor dem Inkrafttreten des Aufhebungsbeschlusses bleiben die Rechtswirkungen der §§ 29 bis 41 unberührt, soweit sie sich auf die Grundstücke in dem Sanierungsgebiet oder dem Teil des Sanierungsgebiets beziehen.

(5) Mit dem Inkrafttreten des Aufhebungsbeschlusses wird die Kenntlichmachung des Sanierungsgebietes oder des Teiles des Sanierungsgebietes im Bebauungsplan, im Falle des Absatzes 1 auch im Flächennutzungsplan, gegenstandslos; das gleiche gilt für die Kennzeichnung der zu beseitigenden Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Bebauungsplan. Die Pläne sind entsprechend zu berichtigen.

VIERTER TEIL

Entwicklungsmaßnahmen

§ 48

Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Die Landesregierung kann die für eine Entwicklungsmaßnahme im Sinne des § 2 Abs. 3 in Betracht kommenden Flächen durch Rechtsverordnung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich erklären, wenn dies zum Wohle der Allgemeinheit, insbesondere aus Gründen der Raumordnung und Landesplanung, erforderlich ist. Die Grenzen des städtebaulichen Entwicklungsbereichs sind in der Rechtsverordnung zu bezeichnen.

(2) Grundstücke der in § 21 Abs. 3 bezeichneten Art sowie Grundstücke, für die gemäß § 1 Abs. 2 des Gesetzes über die Landbeschaffung für Aufgaben der Verteidigung vom 23. Februar 1957 (Bundesgesetzbl. I S. 134), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 1963 (Bundesgesetzbl. I S. 1012), ein Anhörungsverfahren eingeleitet worden ist, und bundeseigene Grundstücke, bei denen die Absicht, sie für Zwecke der Landesverteidigung zu verwenden, der Landesregierung bekannt ist, dürfen nur mit Zustimmung des Bedarfsträgers in den Entwicklungsbereich einbezogen werden.

§ 49

Träger der Entwicklungsmaßnahme

(1) Die von der Landesregierung bestimmte Behörde bestimmt den Träger der Entwicklungsmaßnahme.

(2) Als Träger kann bestimmt werden

1. die Gemeinde,
2. der Gemeindeverband,
3. ein Planungsverband,
4. ein Zusammenschluß nach dem Zweckverbandsrecht oder durch besonderes Landesgesetz oder
5. mit seinem Einverständnis ein Unternehmen, das satzungsgemäß die Aufgabe hat, Entwicklungsmaßnahmen vorzubereiten und durchzuführen, die Voraussetzungen des § 43 Abs. 2 für die Vorbereitung und Durchführung der beabsichtigten Entwicklungsmaßnahme erfüllt und als Organ der staatlichen Wohnungspolitik anerkannt ist oder anerkannt werden kann.

(3) Für Entwicklungsmaßnahmen, die die Neuordnung des ländlichen Raums zum Gegenstand haben, kann mit seinem Einverständnis auch ein gemeinnütziges Siedlungsunternehmen im Sinne von § 1 des Reichssiedlungsgesetzes als Träger bestimmt werden, wenn es satzungsgemäß die Aufgabe hat, derartige Entwicklungsmaßnahmen vorzubereiten und durchzuführen und die Voraussetzungen des § 43 Abs. 2 für die Vorbereitung und Durchführung

der beabsichtigten Entwicklungsmaßnahme erfüllt. Voraussetzung ist, daß dem Bund oder dem Land allein oder in Gemeinschaft mit einer anderen Gebietskörperschaft mindestens die Hälfte des Grund- oder Stammkapitals des Unternehmens zusteht. Das Unternehmen muß einer jährlichen Prüfung seiner Geschäftstätigkeit und der Einhaltung der Vorschriften dieses Gesetzes über die Entwicklungsträger unterliegen und darf nicht selbst im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme als Bauherr tätig sein.

§ 50

Aufgabe des Trägers der Entwicklungsmaßnahme

Der Träger hat die Aufgabe, die Entwicklungsmaßnahme nach Maßgabe der Vorschriften dieses Teiles vorzubereiten und, soweit diese Aufgabe nicht nach sonstigen gesetzlichen Vorschriften oder öffentlich-rechtlichen Verpflichtungen einem andern obliegt, durchzuführen. Er hat hierbei die Voraussetzungen dafür zu schaffen, daß ein lebensfähiges örtliches Gemeinwesen entsteht, das nach seinem wirtschaftlichen Gefüge und seiner bevölkerungsmäßigen Zusammensetzung dem Zweck der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entspricht. Er hat insbesondere die Grundstücke im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu erwerben, sie nach ihrer Neuordnung und Erschließung zu veräußern und dafür zu sorgen, daß sie in wirtschaftlich sinnvoller Aufeinanderfolge baulich oder in sonstiger Weise genutzt werden.

§ 51

Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen

(1) Die Gemeinde, in deren Gebiet die von der Rechtsverordnung nach § 48 Abs. 1 erfaßten Flächen liegen, hat für den städtebaulichen Entwicklungsbereich unverzüglich Bauleitpläne aufzustellen.

(2) Liegen die Flächen in dem Gebiet mehrerer Gemeinden, so haben sich diese Gemeinden zu einem Planungsverband zusammenzuschließen. § 4 des Bundesbaugesetzes ist mit folgenden Maßgaben anzuwenden:

1. Mitglied des Planungsverbandes ist auch der Träger der Entwicklungsmaßnahme, sofern nicht der Planungsverband selbst Träger ist;
2. der Planungsverband tritt für die Bauleitplanung in dem städtebaulichen Entwicklungsbereich in vollem Umfang an die Stelle der Gemeinden.

(3) Ist ein Gemeindeverband oder ein in § 49 Abs. 2 Nr. 5 oder Abs. 3 bezeichnetes Unternehmen Träger der Entwicklungsmaßnahme, so ist der Träger verpflichtet, die Bauleitpläne auszuarbeiten, wenn die Gemeinde, ein Planungsverband oder ein Zusammenschluß nach § 49 Abs. 2 Nr. 4 es beantragt.

(4) Erfüllt die Gemeinde ihre Aufgabe nach Absatz 1 nicht innerhalb angemessener Frist, so stellt die von der Landesregierung bestimmte Behörde den Bauleitplan auf und legt ihn der Gemeinde zur Beschlußfassung vor. Kommt ein Beschluß der Gemeinde nicht zustande, so setzt die von der Landesregierung bestimmte Behörde den Plan fest. § 12 des Bundesbaugesetzes gilt sinngemäß.

§ 52

Nichtberücksichtigung von Werterhöhungen

(1) Bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen aus Anlaß der Vorbereitung oder Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in dem städtebaulichen Entwicklungsbereich bleiben Werterhöhungen unberücksichtigt, die durch die Aussicht auf die vorgesehene Entwicklung eingetreten sind.

(2) Die Vorschrift des § 29 Abs. 4 und 5 gilt sinngemäß.

§ 53

Übernahmeverlangen

(1) Der Eigentümer eines im städtebaulichen Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücks kann von dem Träger der Entwicklungsmaßnahme die Übernahme des Grundstücks verlangen, wenn es ihm mit Rücksicht auf die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich oder den Stand der Entwicklungsmaßnahme wirtschaftlich nicht mehr zuzumuten ist, das Grundstück zu behalten oder es in der bisherigen oder einer anderen zulässigen Art zu nutzen.

(2) Kommt eine Einigung über die Übernahme nicht zustande, so kann der Eigentümer die Entziehung des Eigentums an dem Grundstück verlangen. Für die Entziehung des Eigentums gelten die Vorschriften des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit § 52 des vorliegenden Gesetzes entsprechend.

§ 54

Beteiligung des Trägers der Entwicklungsmaßnahme

Vor der Entscheidung über einen Antrag auf Erteilung einer Bodenverkehrsgenehmigung nach dem Zweiten Abschnitt des Zweiten Teiles des Bundesbaugesetzes oder über einen Antrag auf Genehmigung eines Vorhabens nach dem Ersten Abschnitt des Dritten Teiles des Bundesbaugesetzes ist dem Träger der Entwicklungsmaßnahme Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 55

Veränderungssperre

Im städtebaulichen Entwicklungsbereich sind die Vorschriften des § 31 über die Veränderungssperre sinngemäß anzuwenden.

§ 56

Vorkaufsrecht

(1) Bei dem Kauf von unbebauten und bebauten Grundstücken steht im städtebaulichen Entwicklungsbereich der Gemeinde, in deren Gebiet das Grundstück liegt, ein Vorkaufsrecht zu. § 24 Abs. 2 bis 5, §§ 27 und 28 des Bundesbaugesetzes sind entsprechend anzuwenden.

(2) Die Gemeinde kann das ihr nach Absatz 1 zustehende Vorkaufsrecht zugunsten des Trägers der Entwicklungsmaßnahme auch in anderen als den in § 27 Abs. 1 Nr. 1 und 2 des Bundesbaugesetzes bezeichneten Fällen ausüben, wenn der Träger der Entwicklungsmaßnahme einverstanden ist.

§ 57

Enteignung

(1) Im städtebaulichen Entwicklungsbereich ist die Enteignung zugunsten des Trägers der Entwicklungsmaßnahme zur Erfüllung seiner Aufgaben zulässig. Sie ist nicht davon abhängig, daß ein Bebauungsplan aufgestellt ist.

(2) Die Enteignung nach Absatz 1 setzt voraus, daß der Träger der Entwicklungsmaßnahme sich ohne Erfolg ernsthaft um den freihändigen Erwerb des Grundstücks zu angemessenen Bedingungen bemüht hat. Angemessene Bedingungen liegen vor, wenn das Angebot, soweit es den Kaufpreis betrifft, dem Verkehrswert des Grundstücks ohne Berücksichtigung der durch die Aussicht auf die vorgesehene Entwicklung eingetretenen Werterhöhungen entspricht.

(3) Für die Enteignung nach Absatz 1 gelten die Vorschriften der §§ 86, 90 bis 92 und des Zweiten und Dritten Abschnittes des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes.

§ 58

Veräußerungspflicht des Trägers der Entwicklungsmaßnahme

(1) Der Träger der Entwicklungsmaßnahme ist verpflichtet, Grundstücke, die er zur Vorbereitung oder Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erworben hat und die in einem Bebauungsplan für den Entwicklungsbereich als Baugrundstücke für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, der Gemeinde, soweit diese Bedarfsträger ist, unentgeltlich zu übereignen.

(2) Andere Grundstücke, die der Träger zur Vorbereitung oder Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erworben hat, hat er an Nutzungswillige zu veräußern, die glaubhaft machen, daß sie die Grundstücke entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb angemessener Frist nutzen werden; hierbei sind zunächst die früheren Eigentümer zu berücksichtigen.

(3) Die Veräußerung nach Absatz 2 hat ohne Gewinn zu erfolgen; jedoch sind bis zur Höhe des Verkehrswertes die Aufwendungen in Rechnung zu stellen, die zur Vorbereitung oder Durchführung der Entwicklungsmaßnahme notwendig und von der zuständigen Landesbehörde genehmigt worden sind. Dabei sind zunächst zu berücksichtigen die Kosten für den Erwerb der Grundstücke des Entwicklungsbereichs, die Verwaltungskosten, die Kosten der Herstellung der baulichen und sonstigen Anlagen für den Fahr- und Fußgängerverkehr sowie für den ruhenden Verkehr, für die Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser und für die Abwasserbeseitigung sowie die Kosten der Herstellung der Grünanlagen einschließlich der Spielplätze.

§ 59

Baugebot

(1) Die Gemeinde kann in den Fällen des § 58 Abs. 2 verlangen, daß der Erwerber oder sein Rechtsnachfolger das Grundstück entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb einer näher zu bestimmenden angemessenen Frist bebaut, wenn die alsbaldige Bebauung zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erforderlich und eine tragbare Finanzierung des Bauvorhabens gewährleistet ist. Wird diese Verpflichtung nicht erfüllt, so kann die Gemeinde die Übereignung des Grundstücks an sich oder an einen von ihr benannten Bauwilligen verlangen, der glaubhaft macht, daß er das Grundstück innerhalb angemessener Frist bebauen wird; das Entgelt bestimmt sich nach dem Kaufpreis, zu dem das Grundstück von dem Träger der Entwicklungsmaßnahme veräußert worden war, zuzüglich werterhöhender Aufwendungen.

(2) Hat die Gemeinde die Übereignung an sich verlangt, so ist die Vorschrift des § 35 Abs. 2 anzuwenden.

§ 60

Abgabenbefreiung

(1) Für Geschäfte und Verhandlungen, die der Vorbereitung oder Durchführung einer Entwicklungsnahme für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich dienen, gelten die Vorschriften des § 28 Abs. 1 und 2 entsprechend.

(2) Die Abgabenfreiheit ist von der zuständigen Behörde ohne Nachprüfung anzuerkennen, wenn der Träger der Entwicklungsmaßnahme versichert, daß ein Geschäft oder eine Verhandlung der Vorbereitung oder Durchführung der Entwicklungsmaßnahme für einen städtebaulichen Entwicklungsbereich oder der Erfüllung einer im Zusammenhang damit entstandenen Veräußerungspflicht dient.

§ 61

Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich

(1) Die Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich ist von der Landesregierung durch

Rechtsverordnung aufzuheben, wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist. Ist die Entwicklungsmaßnahme nur in einem Teil des städtebaulichen Entwicklungsbereichs durchgeführt, so kann die Erklärung für diesen Teil aufgehoben werden.

(2) Für Rechtsvorgänge vor dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung bleiben die Rechtswirkungen der §§ 52, 53, 55 bis 60 unberührt, soweit sie sich auf die Grundstücke in dem städtebaulichen Entwicklungsbereich oder dem Teil des Entwicklungsbereichs beziehen.

FÜNFTER TEIL

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, Dorferneuerung

§ 62

Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur

(1) Ist zu erwarten, daß Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zu Auswirkungen auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes führen, so soll die Gemeinde, unbeschadet des § 2 Abs. 1 des Bundesbaugesetzes, darüber befinden, ob städtebauliche Maßnahmen im Sinne von § 2 in Betracht kommen.

(2) Kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, daß städtebauliche Maßnahmen vorgesehen werden sollen, so ist sie verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen.

(3) Die Gemeinde hat die Flurbereinigungsbehörde und, sofern die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur von anderen Stellen durchgeführt werden, auch diese von dem Ergebnis unverzüglich zu unterrichten und sie bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne möglichst frühzeitig zu beteiligen.

§ 63

Bauleitplanung und Flurbereinigung

(1) Ist eine Flurbereinigung auf Grund des Flurbereinigungsgesetzes vom 14. Juli 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 591) in einer Gemeinde nach Mitteilung der Flurbereinigungsbehörde beabsichtigt oder ist sie bereits angeordnet, so ist die Gemeinde verpflichtet, rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen, es sei denn, daß sich die Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes voraussichtlich nicht auswirkt.

(2) Bei der Aufstellung der Bauleitpläne hat die Gemeinde auch darüber zu befinden, ob im Zusammenhang mit den durch die Flurbereinigung eintretenden Änderungen städtebauliche Maßnahmen im Sinne von § 2 vorgesehen werden sollen.

(3) Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde sind verpflichtet, ihre das Gemeindegebiet betreffenden Absichten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen. Änderungen der Planungen sollen bis zum Abschluß der Flurbereinigung nur vorgenommen werden, wenn zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde Übereinstimmung besteht oder wenn zwingende Gründe die Änderung erfordern.

(4) Auf Antrag der Gemeinde kann die von der Landesregierung bestimmte Behörde mit Zustimmung der obersten Flurbereinigungsbehörde die Befugnisse der Gemeinde zur Umlegung nach dem Bundesbaugesetz auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen. In der Anordnung ist festzulegen, in welchem Umfang die Befugnisse übertragen werden.

§ 64

Aufstellung der Bauleitpläne

Bei Aufstellung der Bauleitpläne nach § 62 oder § 63 ist bei der Berücksichtigung der Bedürfnisse der Land- und Forstwirtschaft im Rahmen des § 1 Abs. 5 des Bundesbaugesetzes der Entwicklung, die mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in dem Gemeindegebiet angestrebt wird, besonders Rechnung zu tragen.

§ 65

Erneuerungsmaßnahmen in ländlichen Gemeinden

Bleiben in einer ländlichen Gemeinde die Lebensbedingungen in ihrer Gesamtheit und die städtebauliche Entwicklung eines Gebietes derart zurück, daß die Gemeinde die ihr nach den Zielen der Raumordnung zukommenden Aufgaben nicht erfüllen kann, so sind, sofern das Gebiet nicht sanierungsbedürftig ist, die Voraussetzungen der sonstigen Erneuerung im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 2 gegeben.

§ 66

Förderung einzelner Vorhaben

(1) Hat ein Grundstückseigentümer zur Durchführung einer Maßnahme zur Verbesserung der Agrarstruktur land- oder forstwirtschaftliche Grundstücke bis auf einen Rest veräußert, der notwendig ist, um ihm eine andere Lebensgrundlage in der Gemeinde zu ermöglichen oder die Land- oder Forstwirtschaft im Nebenberuf auszuüben, so können ihm Mittel eines öffentlichen Haushalts, die zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen im Sinne von § 2 zur Verfügung gestellt sind, zum Neubau oder zur Änderung eines Gebäudes in der Gemeinde gewährt werden. Das Bauvorhaben muß sich sinnvoll in eine geordnete, die Erneuerung anstrebende bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes einfügen.

(2) Die Mittel können auch gewährt werden, wenn das Bauvorhaben in einer anderen ländlichen Gemeinde durchgeführt werden soll, sofern der Eigentümer seine gesamten land- und forstwirt-

schaftlichen Grundstücke in der Gemeinde seines bisherigen Wohnsitzes einschließlich der zugehörigen Wirtschaftsstelle veräußert und diese Veräußerung der Erneuerung der Ortschaft im Sinne von § 2 dient.

SECHSTER TEIL

Sondervorschriften für gemeinnützige Unternehmen

§ 67

Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes

Das Gesetz über die Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen — Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz — vom 29. Februar 1940 (Reichsgesetzbl. I S. 437), zuletzt geändert durch § 117 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes vom 27. Juni 1956 (Bundesgesetzbl. I S. 523), wird wie folgt geändert und ergänzt:

1. In § 6 Abs. 1 Satz 1 wird nach den Worten

   „daneben kann es auch den Bau von Kleinwohnungen betreuen" eingefügt: „oder als Sanierungsträger oder Sanierungsbetreuer nach dem Städtebauförderungsgesetz vom . . . . . . (Bundesgesetzbl. I S. . . .) tätig sein."

2. In § 28 Abs. 2 wird nach Satz 2 der folgende Satz eingefügt:

   „Aufgabe des Unternehmens kann es nach seiner Satzung auch sein, im Auftrag einer Gebietskörperschaft städtebauliche Maßnahmen im Sinne des Städtebauförderungsgesetzes zu fördern, vorzubereiten, zu betreuen, durchzuführen oder die Durchführung der Maßnahmen zu leiten."

§ 68

Gemeinnützige Siedlungsunternehmen

Die Tätigkeit als Sanierungsträger (§§ 42 und 43), als Sanierungsbetreuer (§ 45) oder als Entwicklungsträger (§ 49 Abs. 3) gilt bei einem gemeinnützigen Siedlungsunternehmen im Sinne von § 1 des Reichssiedlungsgesetzes als gemeinnützigen Zwecken dienend. Das gleiche gilt bei einem durch Rechtsverordnung nach § 1 des Reichssiedlungsgesetzes bezeichneten gemeinnützigen Siedlungsunternehmen für die Tätigkeit als Sanierungsträger oder Sanierungsbetreuer.

SIEBENTER TEIL

Schlußvorschriften

§ 69

Änderung des § 24 des Bundesbaugesetzes

(1) In § 24 des Bundesbaugesetzes erhalten die Absätze 4 und 5 folgende Fassung:

„(4) Für das Vorkaufsrecht gelten die §§ 504 bis 509, § 510 Abs. 1, § 512 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. Das Vorkaufsrecht kann nur binnen einem Monat nach Mitteilung des Kaufvertrages ausgeübt werden. Es ist nicht übertragbar. Bei einem Eigentumserwerb auf Grund der Ausübung des Vorkaufsrechts erlöschen rechtsgeschäftliche Vorkaufsrechte.

(5) Die Gemeinde kann das Grundbuchamt um die Eintragung des Vorkaufsrechts in das Grundbuch oder um die Löschung des für sie eingetragenen Vorkaufsrechts ersuchen. Ist das Vorkaufsrecht im Grundbuch eingetragen, so sind auch die Vorschriften des § 1098 Abs. 2 und der §§ 1099 bis 1102 des Bürgerlichen Gesetzbuchs anzuwenden. In diesem Falle geht das Vorkaufsrecht allen anderen Vorkaufsrechten im Range vor."

(2) Hat die Gemeinde ein ihr nach dem Bundesbaugesetz zustehendes Vorkaufsrecht vor Inkrafttreten dieses Gesetzes ausgeübt, so ist für die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten § 24 Abs. 4 und 5 des Bundesbaugesetzes in der bisher geltenden Fassung anzuwenden. Gegenüber demjenigen, der nach Inkrafttreten dieses Gesetzes ein Recht an dem Grundstück oder ein Recht an einem solchen Recht erwirbt, kann sich die Gemeinde auf das Vorkaufsrecht jedoch nur berufen, wenn dem Erwerber das Vorkaufsrecht bekannt war; für den Zeitpunkt der Kenntnis gilt § 892 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend.

§ 70

Sonderregelung für einzelne Länder

Bei Anwendung dieses Gesetzes gilt § 188 Abs. 1, 2, 4 bis 6 des Bundesbaugesetzes entsprechend.

§ 71

Geltung in Berlin

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.

§ 72

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am ersten Tage des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.

Begründung

Allgemeines

Die Förderung des Wohnungsbaues auf Grund der Wohnungsbaugesetze hat dazu geführt, daß der Wohnungsmangel im Bundesgebiet weitgehend beseitigt werden konnte und seine völlige Behebung in erkennbare Nähe gerückt ist. Eine langfristige verantwortliche Wohnungspolitik kann aber nicht nur die zahlenmäßig ausreichende Wohnungsversorgung zum Ziele haben, sondern muß auch um eine nachhaltige Gesundung der baulichen Umwelt, insbesondere der Wohnverhältnisse, bemüht sein.

Nach Beseitigung der Wohnungsnot wird es künftig vor allem darum gehen, die Städte und Dörfer so zu gestalten, daß sie in Anlage und Gliederung den zeitgemäßen Bedürfnissen entsprechen und gesunde Wohn- und Lebensbedingungen für die Bevölkerung auf die Dauer gewährleisten. Am vordringlichsten ist dabei die Erneuerung der Gebiete, in denen Mängel solchen Umfanges vorliegen, daß sie nur durch Abbruch von Gebäuden oder wesentliche Neugestaltung des gesamten Gebietes beseitigt werden können.

Die Erneuerung des baulichen Bestandes ist in den westlichen Nachbarländern und in den Vereinigten Staaten bereits seit langem in Angriff genommen worden. Sie ist ebenso wie bei uns in den anderen industrialisierten Ländern notwendig geworden, weil mit der stürmischen Entwicklung der Technik seit über hundert Jahren und dem dadurch verursachten Übergang von der handwerklichen zur industriellen Güterherstellung eine überstürzte, meist planlose Ausdehnung der Siedlungsgebiete einhergegangen ist. Diese Baugebiete sind vielfach überaltert und entsprechen in ihren Funktionen, ihrer Erschließung und Bebauung häufig nicht mehr den heutigen Anforderungen an gesundes und menschenwürdiges Wohnen und Arbeiten.

Erneuerungsbedürftige Gebiete haben sich nicht nur in den Städten entwickelt, sie sind auch auf dem Lande entstanden. Hier machen sich die Folgen eines tiefgreifenden Wandlungsprozesses zunehmend bemerkbar. So haben sich die Arbeitsmethoden der Landwirtschaft, die Zahl und Zusammensetzung der Bewohner des Dorfes nach Berufsgruppen und Alter sowie die Wohn- und Lebensverhältnisse der Dorfbewohner erheblich geändert. Die Entwicklung der Dörfer und ihre bauliche Struktur haben jedoch an diesem Wandel weitgehend nicht teilgenommen. Die Schaffung gesunder Lebensbedingungen ist also in gleicher Weise in Stadt und Land notwendig.

Die Entwicklung zur modernen Industriegesellschaft hat darüber hinaus zu Mißverhältnissen in der räumlichen Ordnung geführt. Während sich auf der einen Seite infolge der starken Ausweitung der industriellen Produktion eine erhebliche Konzentration von Wohnsiedlungen und Arbeitsstätten auf engem Raum herausgebildet hat, stehen auf der anderen Seite Räume mit geringer Bevölkerungszahl und Wirtschaftskraft. Durch geeignete städtebauliche Maßnahmen soll entsprechend den Zielen der Raumordnung eine ausgeglichenere Siedlungsstruktur angestrebt werden, um die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse in Stadt und Land zu gewährleisten. Ein besonderes Gewicht kommt dabei der zentralörtlichen Gliederung in den verschiedenen Räumen zu. Gemeinden mit zentralörtlicher Bedeutung werden, ihrer Funktion entsprechend, ausgebaut und neue Orte gegründet oder im Zusammenhang mit vorhandenen Siedlungskernen entwickelt werden müssen.

Die Erneuerung der Städte und Dörfer, die Entwicklung vorhandener Orte und der Bau neuer Siedlungen sind für die Gesamtheit der Bevölkerung und der Wirtschaft von einem solchen Gewicht, daß sie nur langfristig und unter gemeinsamer Anstrengung aller Beteiligten gelöst werden können. Dabei sollen die Maßnahmen so durchgeführt werden, wie es den finanziellen Möglichkeiten der beteiligten Gebietskörperschaften entspricht und am besten der jeweiligen Lage auf dem Baumarkt und der allgemeinen konjunkturellen Situation gerecht wird; sie sollten also als Konjunkturreserve gerade da anlaufen, wo es bauwirtschaftlich notwendig und zweckmäßig ist.

Durch den vorliegenden Entwurf soll eine gesetzliche Grundlage für die Erneuerung der Städte und Dörfer und die Entwicklung neuer Gemeinwesen gelegt werden. Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes beruht auf Artikel 74 Nr. 18 (Grundstücksverkehr, Bodenrecht, Wohnungswesen, Siedlungswesen), Nr. 14 (Recht der Enteignung), Nr. 1 (Bürgerliches Recht), Nr. 11 (Recht der Wirtschaft), Nr. 12 (Arbeitsrecht), Nr. 17 (Förderung der landwirtschaftlichen Erzeugung), Artikel 105 Abs. 2 (Steuern), Artikel 75 Nr. 4 (Rahmenvorschriften über die Raumordnung) des Grundgesetzes sowie auf der aus der Natur der Sache sich ergebenden Vollkompetenz des Bundes für die Raumordnung im Bundesmaßstab. Die Voraussetzungen des Artikels 72 Abs. 2 Nr. 1 und 3 des Grundgesetzes sind gegeben.

Die durch die Ausführung des Gesetzes entstehenden Kosten können nicht errechnet, sondern nur ungefähr der Größenordnung nach geschätzt werden.

Durch die in dem Gesetzentwurf geregelte Sanierung sollen Gebiete neu gestaltet werden, die Mißstände aufweisen, die nur durch Beseitigung baulicher Anlagen oder wesentliche Umgestaltung des Gebietes behoben werden können. In welchem Umfang derartige städtebauliche Mißstände in den Städten und Dörfern des Bundesgebietes bestehen, ist nicht bekannt. Nach einem vom Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung erteilten Forschungsauftrag müßten im Bundesgebiet rund 0,9 Millionen Wohnungen wegen ihres schlechten

baulichen Zustandes in Zukunft abgerissen werden. Die Untersuchung bezieht sich jedoch nicht auf städtebauliche Gesichtspunkte, sondern nur auf Einzelobjekte. Aus ihr können deshalb Schlüsse über den Umfang der Sanierung von Gebieten nicht gezogen werden. Man kann lediglich davon ausgehen, daß ein erheblicher Teil der abbruchreifen Gebäude in Gebieten, die auch städtebauliche Mißstände aufweisen, gelegen ist. Auch aus der Zahl der rund 2 Millionen Wohnungen, die etwa 100 Jahre oder noch älter sind, können Rückschlüsse auf die Sanierungsbedürftigkeit nicht gezogen werden, da die maßgebenden städtebaulichen Gesichtspunkte damit nicht erfaßt sind.

Der Umfang der städtebaulichen Maßnahmen, die der Entwicklung neuer Städte oder Dörfer dienen, hängt von den künftigen Planungen der jeweiligen Aufgabenträger ab. Auch insoweit lassen sich noch keine eindeutigen Schätzungen anstellen.

Wenn sonach zwar eine Berechnung der durch den Gesetzentwurf entstehenden Kosten auch nicht möglich ist, so kann doch wohl geschätzt werden, daß der gesamte Investitionsaufwand, der bei der Durchführung des Gesetzes entsteht, eine Größenordnung erreicht, die mit dem Aufwand für den Wohnungsbau nach dem Kriege vergleichbar ist. Gegenüber den Maßnahmen zur Beseitigung der Wohnungsnot nach dem Kriege besteht jedoch für die städtebaulichen Maßnahmen kein Zwang, sie innerhalb einer möglichst kurzen Zeit durchzuführen. Sie können vielmehr je nach Finanzierungsmöglichkeiten und wirtschaftlichen Gegebenheiten in zweckmäßig erscheinenden Zeiträumen verwirklicht werden. Es ist damit zu rechnen, daß eine Zeit von mehreren Jahrzehnten zur Erneuerung der Städte und Dörfer erforderlich sein wird.

Zur Finanzierung der städtebaulichen Maßnahmen wird vor allem der Kapitalmarkt in Anspruch genommen werden. Auch werden die Eigentümer mit angemessenem Eigenkapital zum Bau beitragen müssen. Die finanzielle Beteiligung von Bund, Ländern und Gemeinden wird sich darauf beschränken, unrentierliche Kosten zu decken oder Finanzierungslücken in dem auch bisher im Wohnungsbau üblichen Rahmen zu schließen. Unter diesen Voraussetzungen wird sich die finanzielle Belastung der öffentlichen Haushalte in einem vertretbaren Rahmen halten können.

Zu den einzelnen Vorschriften

ERSTER TEIL

Allgemeine Vorschriften

Zu § 1 — Städtebauförderung als öffentliche Aufgabe —

In den üblichen Fällen des Städtebaues beschränken sich die Gemeinden und die anderen nach dem Bundesbaugesetz zuständigen Stellen im wesentlichen auf die Bauleitplanung und auf einzelne für die Durchführung der Planung erforderliche Hoheitsakte. Soweit der Bebauungsplan Festsetzungen für öffentliche Zwecke trifft, hat der jeweilige Bedarfsträger die Anlagen und Einrichtungen herzustellen. Im übrigen setzt die Bauleitplanung aber nur den Rahmen für die Privatinitiative, d. h. dem Privateigentümer bleibt es überlassen, sein Grundstück der festgesetzten Nutzung selbst zuzuführen. Es ist daher in der Regel auch seinem persönlichen Entschluß anheimgestellt, wann er ein der Bauleitplanung entsprechendes Bauvorhaben durchführen will, und es liegt in seiner Verantwortung, wie sich die Finanzierung seines Vorhabens gestaltet.

Diese üblichen der Verwirklichung der Bauleitplanung dienenden Maßnahmen werden durch den vorliegenden Gesetzentwurf nicht angesprochen. Aus der Vielzahl der zur Verwirklichung der Bauleitplanung in Betracht kommenden Bauvorhaben sind hier nur diejenigen Gruppen ausgewählt, bei denen das öffentliche Interesse nicht nur auf die Aufstellung der Planung, sondern in erster Linie auf ihre Verwirklichung gerichtet ist. Es handelt sich hier um zwei Gruppen, nämlich die Erneuerung der Städte und Dörfer, namentlich die Sanierung, und die Entwicklung neuer Städte und Ortschaften aus raumordnerischen Notwendigkeiten.

Daß in diesen Fällen das öffentliche Interesse gerade darauf gerichtet ist, den in den Bauleitplänen vorgesehenen neuen baulichen Zustand in die Wirklichkeit umzusetzen, zeigt in besonderem Maße die zu den städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des Entwurfs gehörende Sanierung. Sie ist notwendig, wenn ein Gebiet städtebauliche Mißstände in einem Umfang aufweist, daß deren Behebung nur durch Beseitigung baulicher Anlagen oder durch wesentliche Umgestaltung des Gebietes möglich ist. Die Sanierung muß daher alle Maßnahmen umfassen, die erforderlich sind, den sanierungsbedürftigen Zustand zu beseitigen und das Sanierungsgebiet entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes neu zu gestalten. Hier ist es regelmäßig nicht möglich, zur Beseitigung der städtebaulichen Mißstände nur eine Planung aufzustellen und die Durchführung ausschließlich der Privatinitiative der Eigentümer zu überlassen. Das öffentliche Interesse an der Planverwirklichung macht es vielmehr der Gemeinde zur Aufgabe, auch für die Durchführung einer von ihr beschlossenen Sanierung zu sorgen, die Abstimmung der verschiedenen der Durchführung dienenden Maßnahmen aufeinander zu veranlassen und die ihr selbst obliegenden Maßnahmen rechtzeitig in Angriff zu nehmen. Vor allem wird sie, wenn anders die Neuordnung des Gebietes nicht möglich ist, eine Umlegung der Grundstücke durchführen müssen. Da diese in Sanierungsgebieten ganz überwiegend bebaut sind und die neue Bebauung nicht den alten Grundrissen folgt, ist die Verwirklichung der Bauleitplanung ohne das Tätigwerden der Gemeinde nicht denkbar. Zwar kann und muß der Privatinitiative immer dann und insoweit Raum gelassen werden, als die Grundstückseigentümer selbst zur Durchführung einzelner Maßnahmen bereit und in der Lage sind. Vielfach werden die Eigentümer jedoch einer öffentlichen Hilfe oder öffentlichen Förderung bedürfen, wenn die Sanierung im Hinblick auf die zu beseitigende Bausubstanz und die hohen unrentierlichen Kosten ohne eine solche Hilfe nicht durchführbar ist und außerdem für die im Sanierungsge-

biet neu geschaffenen Wohnungen eine für die Bevölkerung tragbare Miete erzielt werden muß. Die Gemeinschaft aller Bürger in ihren verschiedenen Organisationsformen als Gemeinde, Gemeindeverband oder Staat wird also dann helfen und fördern, wenn die Sanierung ohne eine solche Hilfe nicht durchgeführt werden kann. Dabei wird der Staat bei der Beseitigung der städtebaulichen Mißstände nur da fördernd eingreifen, wo die örtliche Gemeinschaft auf absehbare Zeit allein nicht in der Lage ist, für die Beseitigung zu sorgen. Hierbei werden für ihn auch die Übernahme von Bürgschaften und die Überlassung von Gelände in Betracht kommen.

Der Bau neuer Städte und Dörfer als selbständige neue Gemeinwesen und die Entwicklung vorhandener Ortschaften zu Ortschaften wesentlich vergrößerten Umfanges erfolgt regelmäßig aus Gesichtspunkten der überörtlichen Landesplanung und der Raumordnung. Deshalb ist es vor allem auch eine Aufgabe des Staates, die von ihm erstrebte Entwicklung einzuleiten und zu fördern. Beim Bau neuer größerer Ortsteile wird die Entwicklung außer von den örtlichen Gegebenheiten gleichfalls von der Landesplanung und Raumordnung beeinflußt, so daß der Staat auch hier eine Mitverantwortung trägt. Diese Mitverantwortung wird unter Umständen auch eine finanzielle Förderung angebracht erscheinen lassen.

Die städtebaulichen Maßnahmen, die der Gesetzentwurf anspricht, bedürfen also der Förderung, teils durch die Gemeinden und Gemeindeverbände unter subsidiärer Beteiligung des Staates, teils durch den Staat, ggf. unter Beteiligung der Gemeinden oder Gemeindeverbände. Neben den Gemeinden und Gemeindeverbänden sind vor allem die Länder zur Förderung der städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des Entwurfs berufen. Der Bund wird sich im Rahmen seiner finanziellen Möglichkeiten an der Förderung beteiligen, wenn und soweit bei der Durchführung der Maßnahmen nach diesem Gesetz Bundesaufgaben zu erfüllen sind.

Absatz 1 bringt demzufolge den Grundsatz zum Ausdruck, daß Bund, Länder, Gemeinden und Gemeindeverbände die städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des Entwurfs im Rahmen ihrer Zuständigkeit fördern. Diese Gebietskörperschaften haben bei der Förderung, namentlich der Bewilligung öffentlicher Mittel, den jeweiligen Gegebenheiten in den verschiedenen regionalen und fachlichen Bereichen des Baumarkts und der allgemeinen konjunkturellen Situation nach § 5 Rechnung zu tragen.

Nach Absatz 2 können aus dem Gesetz Rechtsverpflichtungen oder Rechtsansprüche nicht hergeleitet werden. Damit ist zugleich klargestellt, daß nicht nur im Verhältnis zu Dritten, sondern auch im Verhältnis der mit der Aufgabe Befaßten untereinander Rechtsverbindlichkeiten nicht begründet werden.

Mit Absatz 3 folgt der Entwurf dem Bundesbaugesetz, das ebenfalls die den Gemeinden zugewiesenen Aufgaben als Selbstverwaltungsangelegenheiten ansieht. Die Vorschrift steht nach ständig vertretener Auffassung der Bundesregierung mit Artikel 84 Abs. 1 GG in Einklang.

Zu § 2 — Städtebauliche Maßnahmen —

Die Vorschrift legt den Begriff der städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des Gesetzentwurfs fest. Es handelt sich, wie bereits in der Begründung zu § 1 ausgeführt, nicht um städtebauliche Maßnahmen jeder Art, wie sie zur Durchführung eines von der Gemeinde beschlossenen Bebauungsplanes erforderlich werden könnten, sondern nur um solche Maßnahmen, bei denen ein besonderes öffentliches Interesse an der Verwirklichung besteht.

Die städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des Gesetzentwurfs werden dabei in zwei Gruppen unterteilt, in die Erneuerungsmaßnahmen und die Entwicklungsmaßnahmen.

Unter den Begriff Erneuerungsmaßnahmen fällt in erster Linie die Sanierung, die im einzelnen im Dritten Teil des Entwurfs behandelt ist. Daneben ist als sonstige Erneuerung die Umgestaltung oder Verbesserung eines Gebietes genannt. Es handelt sich um Maßnahmen, die zwar die engen Voraussetzungen der Sanierung nicht erfüllen, deren Durchführung jedoch aus städtebaulichen Gründen im Interesse der Bewohner der in Betracht kommenden Gebiete unerläßlich ist, z. B. mittelbare Auswirkungen überörtlicher Baumaßnahmen auf den städtebaulichen Bereich oder Verbesserungen eines Gebietes aus hygienischen oder gesundheitlichen Gründen.

Da die Maßnahmen zur Erneuerung vielfach mit der Beseitigung baulicher Anlagen verbunden sind, werden in den Rahmen der städtebaulichen Maßnahmen auch die Ersatzwohnungen und sonstigen Ersatzbauten einbezogen.

Zu den Entwicklungsmaßnahmen zählen neben der Entwicklung vorhandener Ortschaften zu Ortschaften wesentlich vergrößerten Umfanges (z. B. Entwicklung zentraler Orte) vor allem der Bau neuer Städte oder anderer neuer Ortschaften, aber auch die Errichtung neuer größerer Ortsteile. Diese Maßnahmen werden in die regionale Planung und in die Raumordnung eingeordnet. In der Erkenntnis, daß die örtlichen Gegebenheiten, die soziologischen Verhältnisse, die wirtschaftlichen Voraussetzungen und die kulturellen Bedürfnisse der durch die Entwicklungsmaßnahmen entstehenden Gemeinwesen sich weitgehend gesetzlicher Regelung entziehen und deshalb jede die Gestaltungsfreiheit einengende gesetzliche Bestimmung zu einer Gefährdung, wenn nicht sogar zu einer Fehlentwicklung führen kann, hat sich der Entwurf im Vierten Teil darauf beschränkt, nur solche Vorschriften über Entwicklungsmaßnahmen aufzunehmen, die ihre Durchführung erleichtern.

Zu § 3 — Gesetzliche Grundlagen —

Die städtebaulichen Maßnahmen sind, soweit der Entwurf nichts Abweichendes bestimmt, auf der Grundlage des Bundesbaugesetzes vorzubereiten, zu planen und durchzuführen. Die Anwendung des Bundesbaugesetzes wird also in allen Teilen des Gesetzentwurfs vorausgesetzt. Das gilt namentlich auch für § 1 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Lan-

desplanung anzupassen sind. Damit bildet auch das Bundesraumordnungsgesetz einen Rahmen für die Anwendung dieses Gesetzes.

Zu § 4 — Allgemeine Grundsätze —

Schon nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes sind in den Bauleitplänen als Grundlage für die Ordnung städtebaulicher Entwicklung in Stadt und Land bestimmte Grundsätze zu beachten. Die Bauleitpläne sind nicht nur den Zielen der Raumordnug und Landesplanung anzupassen, sondern sie haben sich unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange auch nach den sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Bevölkerung, ihrer Sicherheit und Gesundheit zu richten. Sie sollen den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung dienen und die Eigentumsbildung im Wohnungswesen fördern. Sie haben ferner die religiösen Erfordernisse zu berücksichtigen und den Bedürfnissen der Wirtschaft, der Landwirtschaft, der Jugendförderung, des Verkehrs und der Verteidigung, aber auch den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes und der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes Rechnung zu tragen (vgl. § 1 BBauG).

Der Gedanke der Eigentumsförderung im Wohnungswesen wird durch die in Absatz 1 enthaltenen Grundsätze noch ergänzt und verstärkt. Hiernach soll bei den Erneuerungsmaßnahmen das Eigentum für die bisherigen Eigentümer soweit wie möglich erhalten oder aber für sie neues Grundeigentum im Bereich der Erneuerungsmaßnahme oder ggf. an anderer Stelle oder in anderer Rechtsform geschaffen werden. Bei den Entwicklungsmaßnahmen soll möglichst Eigentum an Grund und Boden für weite Kreise der Bevölkerung begründet werden. Dementsprechend ist für den Sanierungsträger in § 27 des Gesetzentwurfs und für den Träger der Entwicklungsmaßnahme in § 58 des Gesetzentwurfs eine Veräußerungsverpflichtung festgelegt. Die städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des Gesetzentwurfs dürfen also nicht dazu mißbraucht werden, anstelle von privatem Einzeleigentum Kollektiveigentum zu begründen.

Enthält Absatz 1 Grundsätze, die dem Schutze und der Förderung des privaten Grundeigentums dienen, richtet sich Absatz 2 an die Grundeigentümer selbst und fordert sie aus dem Grundsatz der Sozialpflichtigkeit des Eigentums heraus auf, im Rahmen ihrer Möglichkeiten dazu beizutragen, daß die beabsichtigten Maßnahmen unter gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen durchgeführt werden können.

Zu § 5 — Berücksichtigung wirtschaftlicher Verhältnisse —

Da die städtebaulichen Maßnahmen voraussichtlich auf Jahrzehnte das Leistungsvermögen der Volkswirtschaft, insbesondere der Bauwirtschaft, und den Kapitalmarkt in größerem Umfange beanspruchen werden, ist eine Abstimmung der Städtebauförderung mit den übrigen Anforderungen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft erforderlich. § 5 schreibt deswegen vor, daß bei der Förderung städtebaulicher Maßnahmen die gesamtwirtschaftliche Entwicklung, insbesondere die jeweilige Lage in den verschiedenen Bereichen des Baumarktes und am Kapitalmarkt, zu berücksichtigen ist. Durch diese Vorschrift soll sichergestellt werden, daß die in § 1 bezeichneten Gebietskörperschaften bei der Städtebauförderung sowohl den jeweiligen konjunkturellen Erfordernissen in der Gesamtwirtschaft und in den verschiedenen regionalen und fachlichen Bereichen als auch den längerfristigen wirtschaftlichen und finanziellen Möglichkeiten Rechnung tragen.

Zweiter Teil

Beteiligung des Bundes

Zu § 6 — Förderung durch den Bund —

Werden in § 2 die städtebaulichen Maßnahmen ganz allgemein und ohne Rücksicht auf den Aufgabenträger angesprochen, so verlangt § 6 für die Beteiligung des Bundes an der Förderung solcher Maßnahmen das Vorliegen einer Bundesaufgabe. Der Bund beteiligt sich also nicht an der Förderung aller städtebaulichen Maßnahmen, für die der Entwurf Regelungen enthält. Eine Beteiligung des Bundes kommt vielmehr nur in Betracht, soweit mit der Durchführung städtebaulicher Maßnahmen Bundesaufgaben erfüllt werden.

Die Förderung des Bundes soll sich dabei in der Weise vollziehen, daß die von ihm bereitgestellten Mittel zur Durchführung bestimmter Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden. Durch die Beteiligung des Bundes verlieren die anderen Kompetenzträger — Gemeinde (Gemeindeverband) oder Land — ihre eigenen Zuständigkeiten nicht. Die Beteiligung des Bundes soll nur darin bestehen, die Maßnahmen so zu fördern, daß die Erledigung dem Gesamtinteresse gerecht wird. Die Entscheidung über seine Beteiligung bleibt im Rahmen der Wahrnehmung der Bundesaufgaben allein dem Bund überlassen.

Die Beteiligung des Bundes an der Förderung ist zur Erfüllung von Bundesaufgaben verfassungsrechtlich zulässig. Bundesaufgaben können bei den vom Entwurf angesprochenen städtebaulichen Maßnahmen namentlich nach folgenden Gesichtspunkten in Betracht kommen:

1. Zur Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Sinne des Entwurfs sind vielfach Wohnungsbauten erforderlich. Die Förderung des Wohnungsbaues ist als Aufgabe von Bund, Ländern und Gemeinden (Gemeindeverbänden) anerkannt.
2. Eine Förderung städtebaulicher Maßnahmen kann zur Verwirklichung der Bundesraumordnung geboten sein. Die Beteiligung des Bundes an der Förderung kann hier zur Verfolgung solcher Ziele der Raumordnung in Betracht kommen, die auf das Bundesgebiet in seinen gesamträumlichen

Zusammenhängen bezogen sind und über die Möglichkeiten und Aufgaben der Länder hinausgreifen.

3. Eine Aufgabe des Bundes zur Beteiligung an der Förderung städtebaulicher Maßnahmen liegt auch vor, wenn es sich um die Erfüllung gesamtdeutscher Aufgaben handelt. Gesamtdeutsche Aufgaben werden vor allem in den Zonenrandgebieten und in Berlin zu erfüllen sein.

4. Die Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen liegt im allgemeinen im Aufgabenbereich der Gemeinden (Gemeindeverbände) und der Länder. Es kann aber Aufgabe des Bundes sein, sich an der Förderung einzelner Maßnahmen zu beteiligen. Bundesaufgaben, namentlich zur Beseitigung schwerwiegender städtebaulicher Mißstände in Sanierungsgebieten, können sich vor allem aus der gesamtstaatlichen Verantwortung des Bundes ergeben.

5. Eine Bundesaufgabe kann bei der Erneuerung von Bauten vorliegen, die einzeln oder in ihrem Gesamtbild kulturell, historisch oder künstlerisch von nationaler Bedeutung sind. Die Beteiligung des Bundes ist hier unter dem Gesichtspunkt der nationalen Repräsentation zulässig.

6. Eine Aufgabe des Bundes zur Beteiligung an der Förderung städtebaulicher Maßnahmen kann sich aus dem Gesichtspunkt der Ressortforschung ergeben. Danach liegen Bundesaufgaben vor, soweit Versuche und Studien zur Wahrnehmung von Aufgaben des für die Städtebauförderung zuständigen Bundesministers unerläßlich sind.

Die vorstehende Aufzählung ist nicht abschließend. Eine Beteiligung des Bundes an der Förderung städtebaulicher Maßnahmen kann auch aus anderen gesamtstaatlichen Gesichtspunkten, insbesondere aus dem Gesichtspunkt des Sachzusammenhanges mit anderen Bundesaufgaben, gerechtfertigt sein. Auch kann eine Beteiligung des Bundes an der Förderung solcher städtebaulicher Maßnahmen in Betracht kommen, die im Hinblick auf die Zugehörigkeit der Bundesrepublik Deutschland zu den Europäischen Gemeinschaften durchgeführt werden müssen, um die Verhältnisse im Bundesgebiet an die Entwicklung in den anderen europäischen Staaten anzupassen.

Für die Beteiligung des Bundes an der Förderung städtebaulicher Maßnahmen im Sinne des Entwurfs sind verschiedene Möglichkeiten vorgesehen. Der Entwurf zählt auf

a) Bereitstellung von Haushaltsmitteln,

b) die Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen,

c) die Überlassung von Grundstücken als Bauland, Austauschland oder Ersatzland.

Die im Entwurf angesprochenen städtebaulichen Maßnahmen, insbesondere die Erneuerungsmaßnahmen, werden sich über einen langen Zeitraum erstrecken. Die Langfristigkeit der Vorbereitung, Planung und Durchführung dieser Maßnahmen bedingt zugleich einen langfristigen Mittelbedarf, der nur im Rahmen mehrjähriger Programme sichergestellt werden kann. Andererseits muß auf die jeweilige Haushaltslage des Bundes Rücksicht genommen werden. Daher ist ein fester Förderungsbetrag in den Entwurf nicht aufgenommen worden. Ein Ausgleich zwischen dem Erfordernis, die Mittel für ein mehrjähriges Programm bereitzustellen, und der Rücksichtnahme auf die finanziellen Möglichkeiten des Bundes im jeweiligen Haushaltsjahr läßt sich finden, sobald die Städtebauförderung in langfristige Haushaltsüberlegungen und in den Rahmen mehrjähriger Investitionspläne eingeordnet ist. In der Regierungserklärung vom 18. Oktober 1963 ist die Notwendigkeit langfristiger Haushaltsüberlegungen besonders betont worden.

Die Übernahme von Bürgschaften, Garantien oder sonstigen Gewährleistungen soll ermöglichen, zusätzliche Mittel des Kapitalmarktes für städtebauliche Maßnahmen zu beschaffen; auf § 10 wird hingewiesen.

Durch die Überlassung von Land kann der Bund ferner die für alle städtebaulichen Maßnahmen besonders wichtige und schwierige Aufgabe der Landbeschaffung erleichtern.

Da die städtebaulichen Maßnahmen vielfach in engem Zusammenhang mit anderen Maßnahmen stehen oder durch derartige Maßnahmen überhaupt erst veranlaßt werden, besteht die Gefahr von Doppelfinanzierungen. Dies wird durch Absatz 4 verhindert. Auch wird durch dieses Gesetz die Beteiligung des Bundes an der Förderung von Verkehrsbauten nicht geregelt. Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse in den Gemeinden wird die Bundesregierung vielmehr auf Grund des Berichts der Sachverständigenkommission, der auf Grund des Enquetegesetzes vom 1. August 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 1109) erstattet wurde, zu gegebener Zeit besondere Vorschläge unterbreiten.

Auf den Gebieten, die durch das Gesetz berührt werden, gilt für die haushaltsmäßige Behandlung der Förderungsmittel des Bundes der Grundsatz der Spezialität (§ 30 RHO) und der Grundsatz der Vermeidung von Veranschlagungen und Verausgabungen von Haushaltsmitteln an verschiedenen Stellen des Haushaltsplanes für einen und denselben Zweck (§§ 18 und 43 RHO).

Zu § 7 — Verwendung der Rückflüsse des sozialen Wohnungsbaues —

Nach § 17 des Ersten Wohnungsbaugesetzes und § 20 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sind die Rückflüsse, Erträge, Rückzahlungen oder Erlöse aus den der Wohnungsbauförderung dienenden Mitteln des Bundes, ohne die Lastenausgleichs- bzw. Soforthilfemittel, laufend wieder zur Förderung von Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues zu verwenden. Die Vorschrift erweitert den Verwendungsbereich dieser Mittel auf Maßnahmen zu-

gunsten des Wohnungsbaues im Rahmen der städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des Entwurfs. Damit die Forschung auf den Gebieten der Raumordnung und des Städtebaues einschließlich der Dorferneuerung kontinuierlich fortgesetzt werden kann, soll künftig ein Betrag bis zu 5 vH dieser Mittel hierfür verwendet werden können.

Zu § 8 — Beteiligung des Bundes an der Stadterneuerung und der Beseitigung von Elendswohnungen in Berlin —

Das Land Berlin führt ein besonderes Programm für die Stadterneuerung durch. Der Bund wird sich im Rahmen dieses Programms an der Förderung vordringlicher Erneuerungsmaßnahmen, namentlich an der Beseitigung von Elendswohnungen, mit Haushaltsmitteln nach § 6 beteiligen. Es wird angestrebt, das jährlich eine bestimmte Zahl von Wohnungen in Sanierungsgebieten durch neue Wohnungen ersetzt werden kann. Die Zahl der jährlich zu fördernden Wohnungen wird sich aus der Abstimmung des Programms mit der Bundeshilfe zum Ausgleich des Berliner Landeshaushalts nach § 16 des Dritten Überleitungsgesetzes ergeben. Bei der Aufstellung und Durchführung des Programms ist der Lage der Berliner Wirtschaft Rechnung zu tragen.

Zu § 9 — Einsatz der Bundesmittel —

Ähnlich wie im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau ist für die Bundesmittel an verschiedene Einsatzmöglichkeiten gedacht. Dabei ist für Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung von Kosten ausdrücklich bestimmt, daß sie nur zur Deckung „unrentierlicher" Kosten eingesetzt werden dürfen. Entsprechend ist der Einsatz als Darlehen oder Zuschüsse zur Deckung laufender Aufwendungen und erhöhter Tilgungen daran geknüpft, daß diese Aufwendungen und Tilgungen aus den erzielbaren Erträgen und Zuwendungen Dritter nicht gedeckt werden können.

Zu § 10 — Übernahme von Bundesbürgschaften —

Die Ermächtigung zur Übernahme von Bürgschaften, Garantien und sonstigen Gewährleistungen sowie die Bürgschaftsrahmen für die einzelnen Sachbereiche werden nach der seit Jahren bestehenden Übung nicht mehr in den Fachgesetzen festgelegt, sondern in den jährlichen Haushaltsgesetzen des Bundes zusammengefaßt. Die Vorschrift knüpft an diese Übung an und legt außerdem fest, daß die Anträge auf Übernahme beim Bundesminister für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung zu stellen sind.

Zu § 11 — Bedingungen und Auflagen —

Um den sachgerechten Einsatz der Bundesförderung zu gewährleisten, kann die Vergabe von Bundesmitteln, die Übernahme von Bürgschaften und die Überlassung von Grundstücken vom Bund an Bedingungen oder Auflagen geknüpft werden.

DRITTER TEIL

Sanierung

Das Bundesbaugesetz gibt den allgemeinen Rahmen für die geordnete städtebauliche Entwicklung in Stadt und Land. Zu den Maßnahmen, die der städtebaulichen Ordnung dienen, gehört auch die Sanierung. Das Bundesbaugesetz spricht die Sanierung in mehreren Vorschriften an, enthält sich jedoch einer ins einzelne gehenden Regelung, da seinerzeit die Sanierung angesichts der Anstrengungen zur Beseitigung der Wohnungsnot noch zurückstehen mußte. So hat es in § 5 Abs. 4 den Begriff des Sanierungsgebietes umrissen, in § 26 die Möglichkeiten gegeben, in Sanierungsgebieten auch ein Vorkaufsrecht für bebaute Grundstücke zu begründen, in § 59 Abs. 5 für das Umlegungsverfahren ein Baugebot eingeführt und schließlich in § 44 Abs. 1 Satz 2 die Möglichkeit geschaffen, im Bebauungsplan die bisherige bauliche Ausnutzbarkeit ohne Entschädigung zu ändern, wenn sie den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit nicht entspricht. Diese wenigen Vorschriften mögen für kleinere Sanierungen ausreichen. Sie bedürfen jedoch einer Ergänzung für Sanierungen größeren Umfanges.

Die in dem Entwurf vorgesehene Regelung läßt es zu, daß die Sanierung wie bisher ohne besondere förmliche Maßnahmen durchgeführt wird. Für diesen Fall sollen die Vorschriften des Bundesbaugesetzes nur geringfügig ergänzt werden (Erster Abschnitt): Der Begriff des Sanierungsgebietes wird näher bestimmt (§ 12). Durch die Einführung einer Auskunftspflicht soll der Gemeinde die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung erleichtert werden (§ 13). Die Sanierung ist zwangsläufig mit höheren unrentierlichen Kosten belastet als jede andere städtebauliche Maßnahme. Es ist daher im Interesse aller von der Sanierung Betroffenen geboten, daß sich die Gemeinde möglichst frühzeitig Klarheit über die Finanzierungsmöglichkeiten verschafft, damit eine zügige Durchführung der Sanierung gewährleistet wird (§ 14).

Der Entwurf will die Möglichkeit eröffnen, durch die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes neben den Vorschriften des Bundesbaugesetzes und des Ersten Abschnittes zusätzliche Vorschriften zur Anwendung zu bringen (Zweiter bis Siebenter Abschnitt). Durch diese Vorschriften soll u. a. erreicht werden, daß die Sanierung nicht zu Spekulationen ausgenutzt werden kann. Außerdem soll sichergestellt werden, daß nicht während des Sanierungsverfahrens Tatbestände geschaffen werden, die die Entschädigungsleistungen der Gemeinde ungebührlich erhöhen, und daß nicht langfristige Verträge oder das Verhalten einzelner Beteiligter die Durchführung der Sanierung in angemessener Frist unmöglich machen. Andererseits muß verhindert werden, daß die Sanierung als Instrument dazu verwendet wird, privates Eigentum ohne zwingenden Grund in Eigentum anderer Personen zu überführen. Der Entwurf geht daher von dem Grundsatz aus, daß die Sanierung nach Möglichkeit von den bisherigen Grundstückseigentümern selbst durchgeführt wird. Nur wenn die zweckmäßige

Durchführung der Sanierung durch die Eigentümer nicht gewährleistet ist, kann die Gemeinde mit der Durchführung einen geeigneten Sanierungsträger beauftragen. Dieser soll gegenüber der Gemeinde eine treuhändergleiche Stellung haben und verpflichtet sein, das Eigentum an Grundstücken, das er zur Durchführung der Sanierung erworben hat, zu reprivatisieren.

ERSTER ABSCHNITT

Allgemeine Vorschriften

Zu § 12 — Sanierungsgebiet —

Die Sanierung gehört nach § 2 Abs. 2 Nr. 1 zu den städtebaulichen Maßnahmen im Sinne des Entwurfs. Ein Sanierungsgebiet liegt nach § 12 Abs. 1 Satz 1 vor, wenn zwei Voraussetzungen erfüllt sind:

Es müssen städtebauliche Mißstände vorliegen; die Mißstände können nur durch Beseitigung baulicher Anlagen oder wesentliche Umgestaltung des Gebietes behoben werden.

Städtebauliche Mißstände sind nach Absatz 1 Satz 2 durch einen Zustand gekennzeichnet, der sich insbesondere aus der vorhandenen Bebauung oder der sonstigen Beschaffenheit eines Gebietes ergibt und der die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der Menschen beeinträchtigt. Städtebauliche Mißstände können aber zum Beispiel auch durch Einwirkungen und Umstände hervorgerufen werden, deren Ursache in der Umgebung des Gebietes liegt (z. B. durch Einwirkungen im Sinne des Absatzes 2 Nr. 11). Absatz 1 Satz 2 enthält daher keine abschließende Regelung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ergeben sich aus den anerkannten städtebaulichen Grundsätzen. Insbesondere betreffen sie die städtebauliche Hygiene und den Schutz der Menschen vor seelischen und körperlichen Beeinträchtigungen, deren Ursachen in städtebaulichen Verhältnissen zu suchen sind.

Der Entwurf kann die Merkmale, aus denen zu entnehmen ist, ob ein Gebiet sanierungsbedürftig ist, nicht abschließend angeben. Er nennt deshalb in Absatz 2 beispielhaft typische Gesichtspunkte, aus deren Würdigung sich ergibt, ob Mißstände im Sinne des Entwurfs vorliegen. Die Gesichtspunkte können einzeln, zu mehreren oder insgesamt die Sanierungsbedürftigkeit ergeben; regelmäßig werden mehrere zusammentreffen müssen.

Zu § 13 — Auskunftspflicht; Verletzung der Geheimhaltungspflicht —

Die Gemeinde muß sich über die Umstände, die ein Gebiet sanierungsbedürftig machen, Kenntnis verschaffen. Außerdem muß sie eine Vielzahl von Tatsachen ermitteln, um die Sanierung sachgerecht vorbereiten und durchführen zu können. Durch die Vorschrift sollen insoweit Eigentümer, Mieter und sonstige Berechtigte zur Auskunft verpflichtet werden. Die Auskunftspflicht dient auch den Interessen der Betroffenen. So kann die Gemeinde darüber Auskunft verlangen, ob der Eigentümer bereit ist, sich an der Durchführung der Sanierung zu beteiligen. Die Gemeinde wird dadurch in die Lage versetzt, die Wünsche der Eigentümer soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Die den Behörden nach § 150 BBauG obliegende Pflicht, den für die Entscheidung erheblichen Sachverhalt von Amts wegen zu ermitteln und die den Beteiligten sowie anderen Personen und Stellen nach dieser Vorschrift obliegenden Pflichten bleiben unberührt (vgl. § 3).

Für die zwangsweise Durchsetzung des Auskunftsrechtes hinsichtlich der Tatsachen, deren Kenntnis zur Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung erforderlich ist, ist auf die Regelung des § 150 Abs. 2 Sätze 2 bis 4 BBauG verwiesen (Abs. 2 Satz 1). Um zu vermeiden, daß den Auskunftspflichtigen Nachteile entstehen, ist in Absatz 2 Satz 2 ein Auskunftsverweigerungsrecht für den Fall vorgesehen, daß der Auskunftspflichtige durch die Erteilung der Auskunft sich oder einen Angehörigen der Gefahr strafgerichtlicher Verfolgung oder eines Verfahrens nach dem Gesetz über Ordnungswidrigkeiten aussetzen würde. Ferner ist durch Absatz 3 sichergestellt, daß die Auskünfte nicht für steuerliche Zwecke verwendet werden. Die Auskunftspflichtigen sind schließlich durch Absatz 4 gegen eine unbefugte Weitergabe der Auskünfte geschützt. Absatz 4 begründet eine Schweigepflicht für die dort bezeichneten Personen und stellt die Verletzung der Pflicht unter Strafe. Wann die Offenbarung eines Geheimnisses unbefugt ist, richtet sich nach den allgemeinen Grundsätzen des Strafrechts. Durch den in Satz 1 vorgesehenen Strafrahmen wird die Möglichkeit geschaffen, dem Ausmaß der Pflichtverletzung Rechnung zu tragen, das sehr unterschiedlich sein kann. Die Fälle, in denen die Verletzung der Schweigepflicht besonders strafwürdig ist, sind in Satz 2 erfaßt. Die Vorschrift des Absatz 4 ist ähnlichen Vorschriften nachgebildet, die in anderen Gesetzen enthalten sind, z. B. in § 13 des Gesetzes über die Statistik für Bundeszwecke vom 3. September 1953 (Bundesgesetzbl. I S. 1314), § 17 des Gesetzes über die Kontrolle von Kriegswaffen vom 20. April 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 444) und § 44 Abs. 4 und § 45 des Außenwirtschaftsgesetzes vom 28. April 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 481).

Zu § 14 — Prüfung der Finanzierungsmöglichkeiten —

Die Sanierung eines Gebietes hat regelmäßig für die Betroffenen und die Gemeinde erhebliche finanzielle Auswirkungen. Sie erfordert vielfach auch beträchtliche öffentliche Mittel. Unrealistische Planungen, namentlich solche, die aus finanziellen Gründen keinerlei Aussicht auf Verwirklichung haben, müssen vermieden werden. Daher soll sich die Gemeinde möglichst frühzeitig einen Überblick über die voraussichtlichen Kosten der Sanierung und die Möglichkeiten der Finanzierung verschaffen. Die Vorschrift wird für Sanierungen in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ergänzt durch § 20.

ZWEITER ABSCHNITT

Förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes

Zu § 15 — Förmliche Festlegung —

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes ist für die Vorbereitung und Durchführung der Sanierung nicht zwingend vorgeschrieben. Die Sanierung kann also auch nur nach den §§ 12 bis 14 in Verbindung mit den Vorschriften des Bundesbaugesetzes vorbereitet und durchgeführt werden. Es liegt im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde, ob sie unter Anwendung der besonderen Vorschriften des Zweiten bis Siebenten Abschnittes oder ohne sie eine Sanierung veranlassen will.

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt durch Beschluß der Gemeinde. Das Gebiet ist in dem Beschluß genau zu bezeichnen und nach Maßgabe der in Absatz 2 enthaltenen Regelung zu begrenzen. Die in Absatz 2 enthaltenen Vorschriften über die Einbeziehung von Flächen entsprechen denen des Bundesbaugesetzes für das Umlegungsgebiet und gehen auf die gleichen Erwägungen zurück (vgl. § 52 BBauG).

Zu § 16 — Form der förmlichen Festlegung —

Die Rechtswirkungen, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 17 auslöst, sprechen dafür, daß der Beschluß der Gemeinde in der Rechtsform der Satzung ergeht. Die Regelungen in Absatz 1 Satz 2 und in Absatz 2 über die Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde, die Bekanntmachung und das Inkrafttreten der Satzung sind den für Bebauungspläne geltenden Vorschriften der §§ 11 und 12 BBauG nachgebildet. Absatz 1 Satz 3 gibt der höheren Verwaltungsbehörde im Genehmigungsverfahren einen zusätzlichen Versagungsgrund, der über die in § 11 Satz 3 BBauG in Verbindung mit § 6 Abs. 2 BBauG vorgesehene Rechtskontrolle hinausgeht. Dadurch soll vermieden werden, daß eine förmliche Festlegung erfolgt und damit die entsprechenden besonderen Rechtswirkungen eintreten, obwohl die Sanierung aus finanziellen Gründen ganz offensichtlich nicht durchführbar ist.

Die in Absatz 3 enthaltene Verpflichtung der Gemeinde, die Grundstückseigentümer alsbald zu benachrichtigen und auf die Rechtswirkungen der §§ 29, 30 und 32 hinzuweisen, soll im Interesse der betroffenen Eigentümer über die Verpflichtung zur öffentlichen Bekanntmachung hinaus bestehen. Desgleichen sollen die Träger öffentlicher Belange (§ 2 Abs. 5 BBauG) besonders benachrichtigt werden.

Zu § 17 — Wirkungen der förmlichen Festlegung —

Absatz 1 bestimmt die Rechtsfolgen, die die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes auslöst. Die Rechtsfolgen sind unterschiedlich, je nachdem, ob bereits ein die Sanierung berücksichtigender Bebauungsplan vorhanden ist oder nicht. Der Eintritt der Rechtswirkungen der §§ 34 bis 41 setzt außer der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes das Vorhandensein des Bebauungsplanes voraus.

Nach § 5 Abs. 4 BBauG sind Sanierungsgebiete im Flächennutzungsplan kenntlich zu machen. Dies ist vielfach noch nicht geschehen. Außerdem gelten in manchen Gemeinden vorbereitende Bauleitpläne und Wirtschaftspläne früheren Rechts als Flächennutzungspläne gemäß § 173 Abs. 1 und 2 BBauG fort, in denen Sanierungsgebiete noch nicht kenntlich gemacht sind. Um § 5 Abs. 4 BBauG Rechnung zu tragen, bedarf es daher spätestens mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes auch einer Änderung des Flächennutzungsplanes. Für diesen Fall bestimmt Absatz 2 zur Verfahrensvereinfachung, daß der Flächennutzungsplan mit der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes als ergänzt gilt und formlos zu berichtigen ist.

Zu § 18 — Förmliche Festlegung durch einen Planungsverband —

Durch die Vorschrift wird § 4 BBauG ergänzt. Im Falle des Zusammenschlusses mehrerer Planungsträger nach § 4 BBauG wird die Möglichkeit eröffnet, daß der Planungsverband auch hinsichtlich der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes und der Durchführung der Sanierung an die Stelle der Gemeinde tritt. Es bedarf dazu entsprechender Bestimmungen in der Satzung des Planungsverbandes.

DRITTER ABSCHNITT

Durchführung der Sanierung

Zu § 19 — Bebauungsplan für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet —

Für die Durchführung der Sanierung ist ein Bebauungsplan im Sinne des § 30 BBauG mit den erforderlichen Festsetzungen für die Neugestaltung des Sanierungsgebietes aufzustellen, durch die die Ursachen der Sanierungsbedürftigkeit beseitigt werden. Die zu beseitigenden baulichen Anlagen müssen im Bebauungsplan gekennzeichnet werden (Abs. 1 Satz 2). Außerdem ist das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet kenntlich zu machen, da der Bebauungsplan diese wichtige städtebauliche Maßnahme erkennen lassen soll (Abs. 1 Satz 3). Es handelt sich aber sowohl in Satz 2 als auch in Satz 3 nicht um Festsetzungen im Sinne des § 9 Abs. 1 BBauG, sondern um bloße Kenntlichmachung. Für den Fall, daß ein Bebauungsplan mit den Festsetzungen und Kennzeichnungen nach Absatz 1 Satz 1 und 2 bei der Festlegung des Sanierungsgebietes bereits vorhanden ist, ist zur Verfahrensvereinfachung bestimmt, daß die Kenntlichmachung nach Absatz 1 Satz 3 im Wege der Berichtigung zu erfolgen hat (Absatz 2; vgl. § 17 Abs. 2 Satz 2). Es kann daher zweckmäßig sein, die Kennzeichnung nach Absatz 1 Satz 2 bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes aufzunehmen, falls eine spätere Sanierung in Betracht kommt, auch wenn sich zunächst noch keine Rechtswirkungen daraus ergeben.

Bevor der Bebauungsplan rechtsverbindlich geworden ist, gelten auch im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet für die Zulässigkeit von Vorhaben die Vorschriften der §§ 33, 34 und 35 BBauG.

Die nach Absatz 3 vorgeschriebene Benachrichtigung ergänzt die Benachrichtigung nach § 16 Abs. 3. Sofern ein Bebauungsplan im Sinne des Absatzes 1 im Zeitpunkt der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes bereits vorhanden ist, wird es zweckmäßig sein, die Benachrichtigung nach Absatz 3 mit der Benachrichtigung nach § 16 Abs. 3 zu verbinden.

Wenn die Grundstücke in einem Umlegungsgebiet liegen, erübrigt sich die in Absatz 3 vorgeschriebene Benachrichtigung, weil bereits im Umlegungsverfahren eine ausreichende Unterrichtung der Eigentümer gewährleistet ist. Die Grundeigentümer sind nach § 48 Abs. 1 Nr. 1 BBauG Beteiligte in dem Umlegungsverfahren.

Zu § 20 — Kosten- und Finanzierungsübersicht —

Die Gemeinde hat ferner für die Durchführung der Sanierung eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufzustellen. Dadurch soll gewährleistet werden, daß die Sanierung nicht während der Durchführung aus finanziellen Gründen abgebrochen werden muß oder verzögert wird. Die Regelung steht im Zusammenhang mit den Vorschriften des § 14 und des § 16 Abs. 1 Satz 3. Nach § 16 Abs. 1 Satz 3 kann die Genehmigung des Bebauungsplans durch die höhere Verwaltungsbehörde versagt werden, wenn offensichtlich keine Aussicht besteht, die Finanzierung zu ermöglichen. Nach § 14 ist die Gemeinde bereits verpflichtet, sich frühzeitig einen allgemeinen Überblick über die Finanzierungsmöglichkeiten zu verschaffen. Darüber hinaus muß nun die Gemeinde, bevor sie mit der Durchführung der Sanierung beginnt, eine Kosten- und Finanzierungsübersicht aufstellen, aus der sich konkret die voraussichtlichen Kosten und Deckungsmöglichkeiten ergeben.

Zu § 21 — Umfang und Möglichkeiten der Durchführung —

In Absatz 1 wird festgelegt, welche Maßnahmen zur Durchführung der Sanierung gehören. Bei der Verschiedenheit der Sanierungsfälle und der Vielzahl der in Betracht kommenden Maßnahmen ist eine erschöpfende Aufzählung im einzelnen nicht möglich. Zur Durchführung gehören alle für die Beseitigung des sanierungsbedürftigen Zustandes und für die Neugestaltung des Sanierungsgebietes erforderlichen Maßnahmen, sei es, daß sie innerhalb, sei es, daß sie — wie der Bau von Ersatzwohnungen — außerhalb des Sanierungsgebietes getroffen werden müssen. Satz 2 nennt Beispiele für solche Maßnahmen.

Absatz 2 bestimmt, wer für die Durchführung der Sanierung in Betracht kommt: die Gemeinde, die Grundeigentümer oder ein Sanierungsträger. Die Voraussetzungen, unter denen sie tätig werden können, die Rangfolge und die ihnen obliegenden Aufgaben enthalten die nachstehenden Vorschriften. Absatz 2 Satz 2 ermöglicht es, die Durchführung der Sanierung räumlich oder sachlich auf die verschiedenen für die Durchführung in Betracht Kommenden zu verteilen. Die Vorschrift trägt einem praktischen Bedürfnis Rechnung.

Nach Absatz 3 dürfen in Anlehnung an die Grundsätze in § 37 Abs. 2 und § 38 BBauG Grundstücke, die den dort genannten Zwecken dienen oder die den dort bezeichneten Vorschriften unterliegen, nur mit Zustimmung des jeweiligen Bedarfsträgers Sanierungsmaßnahmen unterworfen werden. Damit wird klargestellt, daß die Bedürfnisse dieser Bedarfsträger auch bei der Sanierung zu berücksichtigen sind. Für die Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost ist in Absatz 3 Satz 2 eine klarstellende Ergänzung vorgesehen, da das in § 38 BBauG angesprochene Telegraphenwegegesetz im wesentlichen nur Regelungen über Telegraphen- und Fernsprechlinien enthält, die auf Verkehrswegen geführt werden.

Zu § 22 — Aufgabe der Gemeinde bei der Durchführung —

Hat die Gemeinde ein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt, so gehört es zu ihren Aufgaben, dafür zu sorgen, daß die für die Durchführung der Sanierung erforderlichen Maßnahmen getroffen und aufeinander abgestimmt werden. Dies gilt auch dann, wenn sie die Sanierung nicht selbst durchführt. Die Gemeinde soll insbesondere die Maßnahmen, deren Durchführung ihr obliegt, wie z. B. ein Umlegungsverfahren oder die Erschließung, rechtzeitig einleiten und von den ihr nach dem Bundesbaugesetz und nach diesem Gesetz zustehenden hoheitlichen Befugnissen Gebrauch machen, sobald und soweit es zur Erreichung der Sanierungszweckes erforderlich ist. Die Ausübung der nach den Absätzen 1 und 2 der Gemeinde obliegenden Aufgaben muß in ihr pflichtgemäßes Ermessen gestellt werden. Deshalb war klarzustellen, daß aus diesen Vorschriften keine Rechtsansprüche gegenüber der Gemeinde hergeleitet werden können (Absatz 3).

Zu § 23 — Erörterung mit den Eigentümern —

Die Gemeinde hat die Durchführung der Sanierung und ihre Finanzierung möglichst frühzeitig mit den Eigentümern zu erörtern. In der Vorschrift kommt wie in einer Reihe anderer Vorschriften des Entwurfs zum Ausdruck, daß die Sanierung eine besonders enge Fühlungnahme und Zusammenarbeit zwischen den Eigentümern und der Gemeinde erfordert und daß in erster Linie die Eigentümer zur Durchführung von Sanierungsmaßnahmen berufen sind (vgl. § 24). Die Gemeinde hat deshalb mit den Eigentümern auch zu erörtern, ob und in welchem Umfang sie bereit und in der Lage sind, die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen selbst zu übernehmen. Es dürfte zweckmäßig sein, bei dieser Besprechung auch bereits die Frage unter Umständen

notwendig werdender Umsetzungen von Gewerbebetrieben zu erörtern.

Zu § 24 — Durchführung durch die Eigentümer —

Die gesamte Sanierung wird regelmäßig nicht von den Eigentümern allein durchgeführt werden können (Straßenbau, Anlegung von Grünflächen usw.). Ihnen soll jedoch die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen insoweit überlassen bleiben, als die zweckmäßige Durchführung der Sanierung durch sie gewährleistet ist. Voraussetzung ist dabei insbesondere, daß sie zur Durchführung bereit und in der Lage sind und daß die Sanierung innerhalb angemessener Frist abgeschlossen wird. Diese Voraussetzungen für die Beteiligung der Eigentümer sind erforderlich, um sicherzustellen, daß die Sanierung insgesamt nicht gefährdet wird. Die Einzelheiten der Durchführung werden wohl zumeist in einem Sanierungsvertrag zwischen der Gemeinde und den Eigentümern geregelt werden.

Absatz 2 stellt klar, daß die Regelung des Absatzes 1 nicht dazu benutzt werden darf, die Eigentümer zu höheren Leistungen für die Erschließungsanlagen heranzuziehen, als es nach den gesetzlichen Grundlagen zulässig ist.

Absatz 3 dient der sachgerechten Durchführung der Sanierung. Häufig werden die Eigentümer selbst den Wunsch haben, sich von einem geeigneten Unternehmen oder einer erfahrenen und zuverlässigen Privatperson betreuen zu lassen. Im Interesse der Eigentümer und der zweckmäßigen Durchführung der Sanierung kann nach Absatz 3 aber auch die Gemeinde von sich aus verlangen, daß sich die Eigentümer betreuen lassen. Dabei hat sie zu prüfen, ob hierdurch die Durchführung der Sanierung erleichtert oder gewährleistet wird. Ihr Verlangen ist ferner immer dann gerechtfertigt, wenn die Bewilligung öffentlicher Förderungsmittel für die Sanierung durch die Bewilligungsstelle von der Betreuung abhängig gemacht worden ist. Das Begehren der Gemeinde kann nur darauf gerichtet sein, daß sich die Eigentümer eines Sanierungsbetreuers (§ 45) bedienen; die Auswahl des Betreuers bleibt den Eigentümern überlassen.

Zu § 25 — Durchführung durch einen Sanierungsträger —

In den Fällen, in denen die sachgerechte Durchführung der Sanierung durch die Eigentümer nicht gewährleistet ist, insbesondere sie die Sanierungsmaßnahmen nicht durchführen können oder wollen, ist der Gemeinde die Möglichkeit eröffnet, einen Sanierungsträger mit der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen zu beauftragen. Die Durchführung der Sanierung kann in räumlicher oder sachlicher Aufteilung auch mehreren Sanierungsträgern übertragen werden.

Der Sanierungsträger muß nach Absatz 2 die Voraussetzungen der §§ 42, 43 erfüllen, d. h. es muß sich um ein als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach § 28 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes anerkanntes Unternehmen handeln, das satzungsgemäß neben der Aufgabe, im Rahmen des Wohnungsbaues ausschließlich oder überwiegend Bauherren zu betreuen, auch die Aufgabe eines Sanierungsträgers ausübt, oder um ein Unternehmen, das eine besondere — generelle oder für den Einzelfall geltende — Anerkennung der zuständigen obersten Landesbehörde oder der von ihr bestimmten Stelle erhalten hat.

Die Eigentümer können auf die Auswahl des Sanierungsträgers durch die Gemeinde Einfluß nehmen. Die Gemeinde hat ihnen vor der Beauftragung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben, was möglicherweise schon bei den Erörterungen mit den Eigentümern nach § 23 erfolgen kann. Einigen sich die Eigentümer mit doppelt-qualifizierter Mehrheit — mehr als die Hälfte aller Eigentümer, denen zugleich mehr als die Hälfte aller im Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücke gehört — auf einen bestimmten Sanierungsträger, dem sie ihre Grundstücke zur Durchführung der Sanierungsmaßnahmen übereignen wollen, so hat die Gemeinde diesen Sanierungsträger auch zu beauftragen.

Zu § 26 — Aufgaben des Sanierungsträgers —

Beauftragt die Gemeinde mit der Durchführung der Sanierung einen Sanierungsträger, so sind die Einzelheiten in einem Sanierungsvertrag zu regeln (Absatz 1 Satz 1). Die Sanierungssachverhalte sind zu verschieden, als daß die Aufgabe sowie die Rechte und Pflichten im einzelnen gesetzlich bestimmt werden könnten. Von der Aufnahme eines entsprechenden Kataloges in das Gesetz ist daher abgesehen worden. Einige Rechte und Pflichten, die bei Abschluß eines Sanierungsvertrages stets entstehen, sind in den Absätzen 2 und 3 geregelt; sie gelten unabhängig von den vertraglichen Abmachungen, ergeben sich aus der treuhänderischen Stellung, die der Sanierungsträger gegenüber der Gemeinde hat, und sind, soweit nichts anderes ausdrücklich zugelassen ist, zwingend vorgesehen. In dem Sanierungsvertrag werden im allgemeinen Regelungen zu treffen sein über:

die Verpflichtung zur termingemäßen Durchführung der Sanierungsmaßnahmen,

die Beteiligung der Gemeinden an der Deckung der Sanierungskosten,

die Leistung von Entschädigungen und die Bereitstellung der erforderlichen Mittel,

die Höhe der Vergütung für die Tätigkeit des Sanierungsträgers,

die Überwachung der Tätigkeit des Sanierungsträgers.

Die hoheitlichen Befugnisse der Gemeinde, die ihr nach dem Bundesbaugesetz und nach diesem Entwurf zustehen, dürfen vertraglich nicht übertragen werden (Absatz 1 Satz 2).

Zu § 27 — Veräußerungspflicht des Sanierungsträgers —

Der Sanierungsträger soll gesetzlich verpflichtet werden, alle Grundstücke, die er im Sanierungsgebiet erworben hat, spätestens nach Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes zum Verkehrswert wieder zu veräußern. Diese allgemeine Reprivatisierungspflicht entspricht dem Grundsatz des § 4 Abs. 1 Satz 1, nach dem das Eigentum der bisherigen Eigentümer erhalten oder in anderer Rechtsform wieder neu begründet werden soll.

Die Flächen und Grundstücke, die nach dem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke vorgesehen sind, sind dem Bedarfsträger zum Verkehrswert zu übereignen.

Für andere Grundstücke enthält Absatz 2 eine eingehende Regelung. Der Veräußerungspflicht nach Absatz 2 unterliegen nur die Grundstücke nicht, die der Träger vor seiner Beauftragung oder gegen Hergabe von entsprechendem Ersatzland erworben hat sowie solche Grundstücke, die der Träger bereits auf Grund gesetzlicher oder beim Erwerb übernommener vertraglicher Verpflichtungen zu übereignen hat. Eine gesetzliche Veräußerungspflicht ergibt sich z. B. aus § 89 Abs. 1 BBauG, wenn ein Grundstück zur Vorbereitung der baulichen Nutzung enteignet worden ist. Eine vertragliche Veräußerungspflicht wird vor allem dann in Betracht kommen, wenn Eigentümer dem Sanierungsträger ihr Grundstück zur Durchführung der Sanierung treuhänderisch übereignet haben.

Die Übereignung durch den Träger muß spätestens nach der Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgen, weil dann die Sanierung durchgeführt ist oder sich als undurchführbar erwiesen hat und damit keine Notwendigkeit mehr dafür besteht, daß die Grundstücke im Eigentum des Sanierungsträgers bleiben.

Wenn bei Grundstücken, die bei der Durchführung der Sanierung bebaut worden sind, der Verkehrswert nicht die Höhe des Wertes des erschlossenen Baugrundstücks und der Baukosten erreicht, so bedarf die Veräußerung der Genehmigung der Gemeinde. Diese Bestimmung hat ihren Grund in dem Verhältnis zwischen dem Sanierungsträger und der Gemeinde, insbesondere darin, daß die Gemeinde nach § 26 Abs. 2 Satz 4 verpflichtet ist, einen Fehlbetrag, der bei der Durchführung der Sanierung entsteht, auszugleichen.

Für die Wertermittlung in den Fällen der Absätze 1 und 2 ist die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken vom 7. August 1961 (BGBl I S. 1183) anzuwenden. Wenn es die Besonderheiten dieser Fälle erfordern, wird eine Ergänzung der Verordnung in Betracht zu ziehen sein.

Der Entwurf will einerseits entsprechend dem Grundsatz des § 4 Abs. 1 Satz 1 erreichen, daß das Eigentum der früheren Eigentümer nach Möglichkeit wieder hergestellt wird. Er muß aber andererseits der Tatsache Rechnung tragen, daß bei der Sanierung meistens das Maß der baulichen Nutzung verringert werden muß, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen. Es wird daher häufig nicht möglich sein, allen früheren Eigentümern von Grundstücken wieder entsprechende Grundstücke in dem Sanierungsgebiet zu verschaffen. Der Entwurf bestimmt deshalb im Interesse einer möglichst breiten Streuung des Eigentums, daß vorrangig diejenigen früheren Eigentümer zu berücksichtigen sind, die anderweitig kein Grundeigentum oder nur Grundeigentum geringem Umfangs besitzen. Außerdem sollen Personen, die in einem Sanierungsgebiet Grundeigentum aufgeben mußten und dort kein Grundstück mehr erhalten können, in einem anderen Sanierungsgebiet berücksichtigt werden, wenn sich dort die Möglichkeit dazu bietet. Ferner soll dem Wunsch nach der Begründung von Miteigentum, Wohnungseigentum oder Teileigentum nach Möglichkeit entsprochen werden, da auf diese Weise ebenfalls eine breitere Streuung des Eigentums möglich ist.

Ähnlich wie die Grundeigentümer sollen nach Absatz 6 bei der Vermietung und Verpachtung von Geschäftsraum die ehemaligen Mieter und Pächter aus dem Sanierungsgebiet bevorzugt berücksichtigt werden. Dies setzt allerdings voraus, daß ihr Betrieb der im Bebauungsplan festgesetzten Art der baulichen Nutzung entspricht, damit Störungen von dem erneuerten Gebiet ferngehalten werden.

Zu § 28 — Abgabenbefreiung —

Die Vergünstigung rechtfertigt sich aus der Überlegung, daß die Sanierung im öffentlichen Interesse liegt und nicht vom Willen der Beteiligten abhängt. Die Regelung erfaßt nur die Gebühren und Auslagen und ähnliche Abgaben, nicht jedoch Steuern. Die Abgabenbefreiung soll im wesentlichen für Geschäfte und Verhandlungen eintreten, die mit der Übereignung oder Belastung von Grundstücken zusammenhängen. Für die Einbeziehung von Steuern, die der Gesetzgebung des Bundes unterliegen, besteht kein Bedürfnis. Eine Einbeziehung der Umsatzsteuer etwa, die auf Bauleistungen im Rahmen der Sanierung entfällt, wäre zu weitgehend.

Mit dem Vorbehalt in Absatz 1 Satz 2 zugunsten der auf landesrechtlichen Vorschriften beruhenden Abgaben wird dem Umstand ausdrücklich Rechnung getragen, daß durch den Bund hierüber keine Regelung getroffen werden kann.

Die Befreiung gilt auch für Geschäfte und Verhandlungen, die der Erfüllung einer im Zusammenhang mit der Sanierung entstandenen Veräußerungspflicht dienen (Absatz 2).

Absatz 3 dient der Vereinfachung; die Versicherung der Gemeinde ist ohne Nachprüfung anzuerkennen.

VIERTER ABSCHNITT

Besondere baurechtliche Vorschriften

Zu § 29 — Nichtberücksichtigung von Werterhöhungen —

In Verfahren, die der Vorbereitung oder Durchführung der Sanierung dienen, können bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen nur die Verkehrswerte berücksichtigt werden, die die Grundstücke ohne Rücksicht auf die Aussicht auf die Sanierung haben. Die Regelung hat eine Parallele in den Umlegungsvorschriften des Bundesbaugesetzes (§ 57). Die Erfahrung zeigt, daß dann, wenn Sanierungsabsichten in der Öffentlichkeit bekannt werden, häufig im Hinblick auf die Sanierung Spekulationsgeschäfte vorgenommen werden, die die Grundstückspreise im künftigen Sanierungsgebiet in die Höhe treiben. Sie nehmen damit den durch die Sanierung erstrebten Erfolg, der gerade erst durch Einsatz öffentlicher Mittel und behördliche Initiative herbeigeführt werden soll, spekulativ vorweg. Würde das zugelassen, so würde es dazu führen, daß aus der Beseitigung unwürdiger Zustände unberechtigte Gewinne erzielt werden und damit eine doppelte Belastung der Allgemeinheit eintritt. Unter diesen Umständen könnte die Sanierung vielfach überhaupt nicht durchgeführt werden.

Die Vorschrift bezieht sich vor allem auf die Ausgleichsansprüche in der Umlegung, Entschädigungsansprüche bei Enteignungen sowie auf Entschädigungsansprüche, die der Bebauungsplan nach §§ 40 bis 44 des Bundesbaugesetzes auslösen kann. Sie gilt nicht für die Eigentümer, die die Sanierung, ohne daß es zu einem der vorgenannten Verfahren kommt, selbst durchführen oder die Grundstücke an einen anderen zur Durchführung der Sanierung rechtsgeschäftlich übereignen. Die Regelung wird jedoch andererseits wahrscheinlich nicht ohne Einfluß auf den rechtsgeschäftlichen Grundstücksverkehr bleiben und hier verhindern helfen, daß lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung ungerechtfertigte Preissteigerungen eintreten.

In Absatz 2 werden daraus die Folgerungen für die Umlegung gezogen. Der außerdem in Absatz 2 vorgesehene Ausschluß des § 58 des Bundesbaugesetzes bei Umlegungen im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ist notwendig, weil in bebauten Gebieten nur eine Umlegung nach dem Verhältnis der Werte sinnvoll ist. Die Verteilung nach Flächen gemäß § 58 des Bundesbaugesetzes ist hier praktisch nicht durchführbar.

Absatz 3 bestimmt für das Enteignungsverfahren im Hinblick auf § 87 Abs. 2 Nr. 2, § 88 und § 95 Abs. 2 Nr. 2 des Bundesbaugesetzes, daß bei Angeboten ein Kaufpreis als angemessen anzusehen ist, der den erwarteten Sanierungsvorteil unberücksichtigt läßt.

Für die Feststellung der Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung eingetreten sind, gibt Absatz 4 einen Maßstab.

Nach Absatz 5 hat der für die Ermittlung von Grundstückswerten nach dem Siebenten Teil des Bundesbaugesetzes zuständige Gutachterausschuß auf Antrag auch die Grundstückswerte ohne den erwarteten Sanierungsvorteil zu ermitteln.

In Gebieten, für die Sanierungsabsichten in der Öffentlichkeit bekannt werden, ist, wie die geringen Erfahrungen bereits zeigen, mit Vereinbarungen zu rechnen, die das Ziel haben, im Falle der Sanierung höhere Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu erlangen. Dies kann z. B. dadurch geschehen, daß Pachtverträge mit einer Laufzeit abgeschlossen werden, die in anderen vergleichbaren Gebieten nicht üblich ist. Derartigen Spekulationen muß vorgebeugt werden. Absatz 6 sieht daher vor, daß bei der Bemessung von Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen Vereinbarungen insoweit unberücksichtigt bleiben, als sie von üblichen Vereinbarungen in vergleichbaren Gebieten, die nicht förmlich festgelegte Sanierungsgebiete sind, auffällig abweichen und anzunehmen ist, daß sie abgeschlossen worden sind, um höhere Ausgleichs- oder Entschädigungsleistungen zu erlangen.

Zu § 30 — Genehmigungspflicht —

Schuldrechtliche Vereinbarungen, die zum Gebrauch oder zur Nutzung eines Grundstücks, Gebäudes oder Gebäudeteils berechtigen, können die Durchführung der Sanierung wesentlich erschweren. Auf lange Zeit abgeschlossene Miet- oder Pachtverhältnisse z. B. können bei einer Sanierung hohe Entschädigungswünsche auslösen oder die Aufhebung der Rechte durch Enteignung erforderlich machen. Um derartige Folgen nach Möglichkeit zu vermeiden, soll daher für die Zeit nach der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes eine Genehmigungspflicht für Vereinbarungen vorgesehen werden, sofern sich eine wesentliche Erschwerung für die Durchführung der Sanierung ergeben könnte. Dasselbe muß auch für die Verlängerung von Vereinbarungen gelten. Die in Betracht kommenden Vereinbarungen sind in Absatz 1 aufgeführt. Es handelt sich einmal um Vertragsverhältnisse, die auf bestimmte Zeit von mehr als einem Jahr eingegangen werden, zum anderen um auf unbestimmte Zeit eingegangene Vertragsverhältnisse, sofern sich durch sie die Zahl der Familien oder Alleinstehenden erhöht oder die bisherige Nutzungsart ändert.

Die Genehmigungspflicht bezieht sich nicht auf Vereinbarungen, die Grundstücke in einem Umlegungsgebiet nach Einleitung des Umlegungsverfahrens betreffen, da hierfür bereits die besonderen Vorschriften des § 51 BBauG gelten.

Die Genehmigung darf nach Absatz 2 nur versagt werden, wenn die Vereinbarung die Durchführung der Sanierung voraussichtlich wesentlich erschweren würde. Verzichten die an Verträgen Beteiligten auf Entschädigung, so haben sie einen Rechtsanspruch auf Erteilung der Genehmigung, wenn sich durch den Verzicht die Erschwerung beseitigen läßt.

Absatz 3 gibt die Möglichkeit, die Genehmigung unter Auflagen zu erteilen. Hierdurch können Hindernisse, die der Genehmigung entgegenstehen, behoben werden.

Zu § 31 — Veränderungssperre —

Die Bauleitplanung begegnet in Sanierungsgebieten wegen der Notwendigkeit, diese Gebiete neu zu gestalten, in der Regel erheblichen Schwierigkeiten. Daher ist die Frist, nach deren Ablauf die Veränderungssperre außer Kraft tritt, abweichend von § 17 Abs. 1 Satz 1 und 2 BBauG auf 4 Jahre bemessen, um den regelmäßigen Erfordernissen Rechnung zu tragen und um den Gemeinden unnötige Verwaltungsarbeit zu ersparen.

Außerdem wird es gelegentlich vorkommen, daß die Zeit bis zum Inkrafttreten eines Bebauungsplans länger ist als die Zeit, für die nach § 18 BBauG eine Veränderungssperre ohne Verpflichtung zur Entschädigung der Grundstückseigentümer erlassen werden darf. Das Bundesbaugesetz sieht eine Entschädigungspflicht für Vermögensnachteile vor, wenn eine Veränderungssperre länger dauert als vier Jahre. Diesen Grundsatz will Absatz 2 nicht verlassen. Er will jedoch die Art der Entschädigung an die Besonderheiten der Sanierung anpassen. Absatz 2 Satz 1 gewährt demgemäß dem Eigentümer eines Grundstücks, dem durch die Fortdauer der Veränderungssperre Vermögensnachteile entstehen, als Entschädigung in Anlehnung an die Regelung in § 40 BBauG einen Anspruch auf Übernahme des Grundstücks zum Verkehrswert.

Vielfach wird es sich um solche Grundstücke handeln, die wegen ihrer Beschaffenheit, insbesondere wegen ihres Zuschnitts, ihrer Lage oder Größe nicht selbständig bebaubar sind oder die nicht mehr für eine private bauliche Nutzung in Betracht kommen. In vielen Fällen werden die Grundstücke ohnehin vielfach von der Gemeinde oder dem Sanierungsträger erworben werden müssen. In anderen Fällen wird, sobald der Stand der Planung es erlaubt, schon vor Inkrafttreten des Bebauungsplans eine planmäßige Nutzung unter Gewährung einer Ausnahme von der Veränderungssperre nach § 14 Abs. 2 BBauG möglich sein.

Die besondere Regelung nach Absatz 2 Satz 1 gilt nicht für Entschädigungsansprüche, die bereits vor der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes entstanden sind (Absatz 2 Satz 2 2. Halbsatz).

Für die Zeit nach Ablauf des sechsten Jahres kann der Eigentümer wahlweise Entschädigung in Geld nach § 18 BBauG oder durch Übernahme des Grundstücks nach Absatz 2 Satz 1 verlangen.

Die Regelung über die Verpflichtung zur Entschädigung in Absatz 3 ist der des § 40 BBauG nachgebildet.

Zu § 32 — Vorkaufsrecht —

Das Bundesbaugesetz unterscheidet drei Fälle des gemeindlichen Vorkaufsrechts:

a) das gesetzliche allgemeine Vorkaufsrecht an bebauten oder unbebauten Grundstücken, die in einem Bebauungsplan für öffentliche Zwecke ausgewiesen oder in ein Verfahren zur Bodenordnung einbezogen sind (§ 24);

b) das durch Satzung der Gemeinde begründete besondere Vorkaufsrecht für unbebaute Grundstücke im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes sowie in Gebieten, für die die Gemeinde die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen hat (§ 25);

c) das ebenfalls durch Satzung der Gemeinde begründete besondere Vorkaufsrecht für bebaute Grundstücke in Sanierungsgebieten (§ 26).

Die vorliegende Vorschrift ergänzt das Bundesbaugesetz für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete. Sie sieht vor, daß die Gemeinde in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten ein Vorkaufsrecht für bebaute und unbebaute Grundstücke erhält. Da die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes nach § 16 des Entwurfs durch Satzung der Gemeinde erfolgt und durch die vorliegende Vorschrift das Entstehen des Vorkaufsrechts an diese Satzung geknüpft wird, bedarf es für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete keiner besonderen Satzungen nach §§ 25 und 26 BBauG, um dort Vorkaufsrechte zu begründen. Die Vorschrift dient also in erster Linie der Vereinfachung. Zugleich wird das Vorkaufsrecht an unbebauten Grundstücken in seiner rechtlichen Ausgestaltung dem Vorkaufsrecht an bebauten Grundstücken gleichgestellt, um insoweit eine einheitliche Rechtslage im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet für alle Vorkaufsfälle zu erreichen. Das Vorkaufsrecht in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten entspricht damit dem allgemeinen Vorkaufsrecht im Umlegungsgebiet nach § 24 Abs. 1 BBauG. Diese Gleichstellung ist aus den durchaus ähnlichen Zielsetzungen gerechtfertigt.

Das Vorkaufsrecht darf ebenso wie die Vorkaufsrechte nach dem Bundesbaugesetz nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt (§ 24 Abs. 2 BBauG, der nach Satz 2 anzuwenden ist). Auch wegen der übrigen Einzelheiten des Vorkaufsrechts konnte in Absatz 1 auf die Vorschriften des Bundesbaugesetzes verwiesen werden. § 24 Abs. 4 und 5 BBauG wird nach Maßgabe des § 69 geändert; damit wird hinsichtlich der rechtlichen Ausgestaltung der Vorkaufsrechte nach dem Entwurf und nach dem Bundesbaugesetz eine einheitliche Lage geschaffen.

Absatz 2 läßt abweichend von § 27 Abs. 1 BBauG allgemein zu, daß die Gemeinde das Vorkaufsrecht unmittelbar zugunsten eines Sanierungsträgers ausüben kann. Da der Sanierungsträger nach §§ 25 und 26 des Entwurfs von der Gemeinde zur Durchführung der Sanierung bestellt ist, wird hierdurch eine überflüssige zweite Eigentumsübertragung von der Gemeinde auf den Sanierungsträger vermieden. Der Sanierungsträger hat die durch Vorkaufsrecht erworbenen Grundstücke nach der Durchführung der Sanierung nach Maßgabe des § 27 wieder zu veräußern.

Zu § 33 — Bodenordnung —

Die Vorschrift ergänzt für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete das im Bundesbaugesetz geregelte Recht der Umlegung. Nach § 59 Abs. 4 BBauG kann im Umlegungsverfahren mit Einverständnis des zu entschädigenden Eigentümers als Abfindung die Begründung von Miteigentum, Erbbaurecht oder Rechten nach dem Wohnungseigentumsgesetz vorgese-

hen werden. Durch Absatz 1 des Entwurfs soll bei einer Umlegung im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Rechtsstellung des zu entschädigenden Eigentümers verstärkt werden. Danach soll dem Antrag eines Eigentümers auf Abfindung mit einem dieser Rechte entsprochen werden, sofern dies in der Umlegung möglich und mit dem Sanierungszweck vereinbar ist. Voraussetzung ist, daß der Eigentümer selbst im Sanierungsgebiet eigengenutzten Wohn- oder Geschäftsraum aufgibt und kein Ersatzland erhält.

Nach § 66 Abs. 2 BBauG muß aus dem Umlegungsplan der in Aussicht genommene Neuzustand mit allen tatsächlichen und rechtlichen Änderungen hervorgehen. Da bei einer Sanierung häufig Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen beseitigt werden müssen, müßten diese tatsächlichen Änderungen schon nach § 66 Abs. 2 BBauG aus dem Umlegungsplan hervorgehen. Um Zweifel zu vermeiden und die Umlegungsstelle zugleich zu verpflichten, diese Änderungen auszuweisen, bestimmt Absatz 2 Satz 1, daß im Umlegungsplan die zu beseitigenden Gebäude oder Anlagen zu bezeichnen sind.

Der Vollzug des Umlegungsplanes ist nach § 72 Abs. 2 BBauG Aufgabe der Gemeinde, sobald der Plan unanfechtbar geworden ist. Die Gemeinde hat nach dieser Vorschrift namentlich den Beteiligten die neuen Besitz- und Nutzungsrechte, erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwanges, zu beschaffen. Wenn aufgrund des Umlegungsplanes bauliche Anlagen zu beseitigen sind, gehört es zur Aufgabe der Gemeinde, zur Vollziehung des Umlegungsplanes auch für den Abbruch dieser Anlagen zu sorgen. Absatz 2 Satz 2 des Entwurfs stellt klar, daß die Eigentümer nach Rechtskraft des Umlegungsplanes verpflichtet sind, diesen von der Gemeinde angeordneten Abbruch zu dulden. Damit ist gewährleistet, daß nach Abschluß der Umlegung die Eigentümer zweckmäßig gestaltete Grundstücke erhalten, die sie entsprechend der für das Sanierungsgebiet vorgesehenen Neugestaltung tatsächlich bebauen können.

Zu § 34 — Wertsteigernde Veränderungen an Gebäuden —

Nach § 19 Abs. 1 Satz 2 sind die Gebäude oder sonstigen baulichen Anlagen, die bei der Durchführung der Sanierung ganz oder teilweise beseitigt werden müssen, in dem Bebauungsplan für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet zu kennzeichnen. Bauliche Veränderungen an derartigen Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen, die genehmigungspflichtig sind, dürfen nach § 30 BBauG nicht genehmigt werden, da sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes widersprechen würden.

Nicht geregelt ist der Fall, daß Veränderungen vorgenommen werden, die nicht genehmigungspflichtig sind. Der Entwurf sieht davon ab, solche Maßnahmen zu untersagen oder sie allgemein einer Genehmigungspflicht zu unterwerfen. Er bestimmt statt dessen, daß derartige wertsteigernde Veränderungen beim Abbruch des Gebäudes nicht entschädigt werden. Das ist vertretbar, da den Eigentümern auf Grund der Mitteilung nach § 19 Abs. 3 bekannt ist, daß ihr Gebäude oder ihre sonstige bauliche Anlage auf Grund des Bebauungsplanes beseitigt werden muß. Die Regelung soll allerdings, um Härten zu vermeiden, nicht gelten, wenn die Gemeinde der Veränderung zugestimmt hat, oder wenn die Veränderung auf Grund einer öffentlich-rechtlichen Verpflichtung durchgeführt worden ist.

Nicht zu den wertsteigernden Veränderungen sind notwendige Unterhaltungsarbeiten zu rechnen.

Zu § 35 — Baugebot —

Durch das Bundesbaugesetz ist das Rechtsinstitut des Baugebotes für den Fall einer Umlegung in Sanierungsgebieten bereits eingeführt worden. Nach § 59 Abs. 5 BBauG kann die Umlegungsstelle die Grundstücke mit der Maßgabe zuteilen, daß sie innerhalb einer näher zu bestimmenden Frist zu bebauen sind, wenn die alsbaldige Bebauung zur geordneten baulichen Entwicklung des Gemeindegebietes erforderlich und eine tragbare Finanzierung des Bauvorhabens gewährleistet ist. Häufig wird aus Anlaß der Sanierung eine Umlegung notwendig sein. In diesen Fällen reicht die Vorschrift des § 59 Abs. 5 BBauG aus. Das Baugebot muß jedoch auch in den Fällen ausgesprochen werden können, in denen eine Umlegung nicht notwendig ist. Aus diesem Grunde sieht Absatz 1 vor, daß im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet ein Baugebot zulässig ist, wenn die alsbaldige Bebauung zur Durchführung der Sanierung erforderlich ist. Im übrigen ist das Baugebot an dasjenige in § 59 Abs. 5 BBauG weitgehend angeglichen. Im Interesse der Verwaltungsvereinfachung ist allerdings vorgesehen, daß die Gemeinde die Übereignung des Grundstücks nicht nur an sich, sondern auch an einen von ihr benannten Bauwilligen verlangen kann, falls dem Baugebot nicht entsprochen wird. Wie in § 59 Abs. 5 BBauG ist sichergestellt, daß die Grundstücke, deren Übereignung die Gemeinde an sich verlangt hat, zu reprivatisieren sind. Die Reprivatisierung kann auch nach der Bebauung vorgenommen werden. Dadurch soll erreicht werden, daß eine für die Durchführung der Sanierung erforderliche Bebauung durch die Veräußerungspflicht nicht verzögert wird, wenn die Veräußerung an einen entsprechenden Nutzungswilligen nicht alsbald möglich ist.

Zu § 36 — Enteignung zugunsten der Gemeinde —

Nach § 88 BBauG ist die Enteignung unter erleichterten Bedingungen zugelassen, wenn sie aus zwingenden städtebaulichen Gründen von der Gemeinde beantragt wird. In dem Entwurf wird kraft Gesetzes festgelegt, daß das Vorliegen zwingender städtebaulicher Gründe immer dann anzunehmen ist, wenn in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet die Sanierung ohne das betreffende Grundstück nicht durchgeführt werden kann.

Zu § 37 — Enteignung zugunsten des Sanierungsträgers —

Nach § 87 Abs. 3 BBauG ist die Enteignung zur Vorbereitung der baulichen Nutzung nur zugunsten der Gemeinde zulässig. Das gleiche gilt nach § 88 BBauG für die Enteignung aus zwingenden städtebaulichen

Gründen. Da die Gemeinde die Sanierung durch einen Sanierungsträger durchführen lassen kann und dieser dabei gegenüber der Gemeinde die Stellung eines Treuhänders hat, ist vorgesehen, daß auch der Sanierungsträger die genannten Möglichkeiten der Gemeinde unmittelbar wahrnehmen kann. Dieser Befugnis des Sanierungsträgers entspricht es, daß er ebenso wie die Gemeinde entsprechend § 89 Abs. 1 BBauG zur Reprivatisierung verpflichtet ist.

FÜNFTER ABSCHNITT

Beendigung von Miet- und Pachtverhältnissen

Bei der Durchführung der Sanierung müssen Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen, die dem Bebauungsplan für das Sanierungsgebiet widersprechen, ganz oder teilweise beseitigt werden. Deshalb sind im Bebauungsplan für ein förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet auch derartige Gebäude oder derartige sonstige bauliche Anlagen zu kennzeichnen (§ 19 Abs. 1). Die Eigentümer von Grundstücken mit solchen Bauten sollen hiervon benachrichtigt werden, soweit dies möglich (§ 19 Abs. 3) und nicht dadurch entbehrlich ist, daß die Grundstücke in einem Umlegungsgebiet liegen (§ 19 Abs. 4). Die Beseitigung der Bauten setzt voraus, daß sie geräumt sind. Um die Räumung zu erreichen, müssen Rechtsverhältnisse, die zum Besitz oder zur Nutzung der Bauten berechtigen, insbesondere Miet- und Pachtverhältnisse, vor Beginn der Abbrucharbeiten beendet werden können. Dabei ist zwischen der vertragsmäßigen Beendigung der Rechtsverhältnisse durch Kündigung und der — vorzeitigen — Aufhebung der Rechtsverhältnisse zu unterscheiden. Hierüber werden im Fünften Abschnitt nähere Regelungen getroffen. Die Vorschriften gelten nur im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet, und zwar erst dann, wenn ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt (§ 17 Abs. 1).

Zu § 38 — Fortsetzung von Mietverhältnissen —

Da die Grundeigentümer selbst ein Interesse daran haben, ihre Grundstücke im Rahmen der vorgesehenen Planung zum frühestmöglichen Zeitpunkt der neuen Nutzung zuzuführen, wird davon ausgegangen, daß sie die Rechtsverhältnisse, soweit möglich, vertragsgemäß kündigen. Bei Mietverhältnissen, über Wohnraum haben sie in den Gebieten, in denen der Mieterschutz im Rahmen des Abbaues der Wohnungszwangswirtschaft allgemein aufgehoben ist, die Vorschriften des sozialen Mietrechts, insbesondere die neuen längeren Kündigungsfristen, zu beachten. Demgemäß kann ein Mieter auch von seinen Möglichkeiten nach §§ 556 a, 556 b oder 556 c des Bürgerlichen Gesetzbuches Gebrauch machen. Damit der Verwirklichung der Sanierung in diesen Fällen hinreichend Rechnung getragen werden kann, sind die Vorschriften mit der Maßgabe anzuwenden, daß auch das öffentliche Interesse an der Durchführung der Sanierung zu berücksichtigen ist unter der Voraussetzung, daß angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht.

Soweit Wohnraum noch dem Mieterschutz unterliegt und eine Kündigungsmöglichkeit nach den Vorschriften des Mieterschutzgesetzes im Einzelfalle nicht gegeben ist, kommt nur eine Aufhebung des Mietverhältnisses nach § 39 mit den Entschädigungsfolgen nach § 41 in Betracht.

Zu § 39 — Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen —

Die vorliegende Vorschrift eröffnet die Möglichkeit, länger laufende unkündbare oder dem Mieterschutz unterliegende Verträge vorzeitig zu beenden, wenn das Gebäude oder die sonstige bauliche Anlage beseitigt werden muß und die alsbaldige Beseitigung beabsichtigt ist. Die Aufhebung erfolgt durch die Gemeinde auf Antrag des Eigentümers mit einer Frist von mindestens 6 Monaten, nach deren Ablauf das Rechtsverhältnis endet. Die Gemeinde darf von dieser Eingriffsmöglichkeit nur dann Gebrauch machen, wenn das Rechtsverhältnis nicht bis zum Ablauf dieser Frist durch die vertragsmäßige Kündigung beendet werden kann. Da durch den Eingriff die Rechtsposition des Mieters beeinträchtigt wird, ist eine Entschädigungsregelung vorgesehen (§ 41); hierauf ist in der Aufhebung hinzuweisen.

Die Gemeinde soll ein Mietverhältnis über Wohnraum nur dann aufheben, wenn im Zeitpunkt der Beendigung des Vertragsverhältnisses angemessener Ersatzwohnraum für den Mieter und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen zu zumutbaren Bedingungen zur Verfügung steht. Bei der vorzeitigen Beendigung von Vertragsverhältnissen über Geschäftsraum soll die Gemeinde, auch schon wegen ihrer Entschädigungsverpflichtung nach § 41, mit dem Mieter oder Pächter die Möglichkeiten einer anderweitigen Unterbringung erörtern und, falls der Mieter oder Pächter eine anderweitige Unterbringung anstrebt, das Vertragsverhältnis nur aufheben, wenn geeigneter Geschäftsraum zur Verfügung steht.

Mit der Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen allein ist der angestrebte Zweck nicht immer zu erreichen. Vielmehr muß die Gemeinde auch die Räumung nach Beendigung des Vertragsverhältnisses durchsetzen können. Deshalb ist ihr in Absatz 4 die Befugnis eingeräumt, diese Räumung erforderlichenfalls mit den Mitteln des Verwaltungszwanges zu vollziehen.

Durch die Regelung in § 39 wird die Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen im Rahmen der Umlegung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes und die Enteignung von Miet- oder Pachtverhältnissen nach dem Fünften Teil des Bundesbaugesetzes nicht gehindert.

Die Vorschriften über die Aufhebung von Miet- oder Pachtverhältnissen gelten für ähnliche Vertragsverhältnisse entsprechend.

Zu § 40 — Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen über unbebaute Grundstücke —

Da für das Sanierungsgebiet ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden muß (vgl. § 19), muß mög-

licherweise ein bisher unbebautes Grundstück einer anderen Nutzung zugeführt werden. Deshalb muß in derselben Weise wie bei bebauten Grundstücken eine vorzeitige Beendigung bestehender Miet- oder Pachtverhältnisse durch Aufhebung seitens der Gemeinde möglich sein, wenn die alsbaldige Änderung der Nutzung beabsichtigt ist und das Vertragsverhältnis bis zu diesem Zeitpunkt nicht vertragsmäßig beendigt werden kann. Auch in diesen Fällen trifft die Gemeinde die Entschädigungspflicht nach § 41.

Zu § 41 — Entschädigung bei Aufhebung von Miet- und Pachtverhältnissen —

Bei der vorzeitigen Beendigung von Rechtsverhältnissen nach §§ 39 oder 40 wird in bestehende vertragliche Abmachungen eingegriffen. Soweit hierdurch den Mietern oder Pächtern Vermögensnachteile entstehen, muß ihnen eine angemessene Entschädigung in Geld gewährt werden. Für die Bemessung der Entschädigung gelten die entsprechenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes. Zur Leistung der Entschädigung ist die Gemeinde verpflichtet. Die Gemeinde kann ihrerseits von demjenigen, der die Sanierung als Eigentümer oder Sanierungsträger durchführt, Ersatz verlangen, sofern dies nicht im Sanierungsvertrag ausgeschlossen ist. Für den Fall, daß eine Einigung über die Höhe der Entschädigung nicht zustande kommt, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Ihre Entscheidung kann durch Antrag auf gerichtliche Entscheidung vor dem zuständigen Landgericht, Kammer für Baulandsachen, angefochten werden.

In Anlehnung an die geltenden Schutzbestimmungen bei der Kündigung von Pachtverhältnissen über kleingärtnerisch genutztes Land (§ 3 der VO über Kündigungsschutz und andere kleingartenrechtliche Vorschriften vom 23. Mai 1942 in der Fassung vom 15. Dezember 1944 — RGBl. I S. 347 ff.; §§ 21 und 22 des Schleswig-Holsteinischen Kleingartengesetzes vom 3. Februar 1948 in der Fassung des Gesetzes vom 5. Mai 1948 — GuVBl. S. 148) soll die Gemeinde auch im Falle einer für die Durchführung der Sanierung erforderlichen vorzeitigen Aufhebung im Interesse des Kleingartenwesens zur Bereitstellung und Beschaffung von Ersatzland verpflichtet sein. Sie kann durch die höhere Verwaltungsbehörde nur dann von der Verpflichtung befreit werden, wenn sie nachweislich zu ihrer Erfüllung außerstande ist. Andererseits muß die Bereitstellung oder Beschaffung von Ersatzland bei einer Entschädigungsleistung in Geld angemessen berücksichtigt werden.

SECHSTER ABSCHNITT

Sanierungsträger und Sanierungsbetreuer

Die Durchführung der Sanierung verlangt bei dem Umfang, der Schwierigkeit und Vielgestaltigkeit der rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Probleme, der Langfristigkeit und den mit ihr verbundenen Risiken regelmäßig eine leistungsfähige und zuverlässige Trägerschaft oder Betreuung. Deshalb ist es notwendig, daß die Unternehmen, welche von der Gemeinde als Sanierungsträger mit der Durchführung der Sanierung beauftragt werden, und die Unternehmen oder Personen, deren sich die Eigentümer als Sanierungsbetreuer bedienen, im Interesse ordnungsmäßiger und erfolgversprechender Durchführung und zum Schutz der Beteiligten die entsprechenden Voraussetzungen besitzen. In diesem Abschnitt sind daher die Voraussetzungen, unter denen Sanierungsträger und Sanierungsbetreuer beauftragt werden dürfen, festgelegt.

Zu § 42 — Sanierungsträger —

In § 42 wird unterschieden zwischen solchen Unternehmen, die kraft Gesetzes als Sanierungsträger in Betracht kommen, und solchen, die für ihre Beauftragung besondere landesbehördlich anerkannte Voraussetzungen erfüllen müssen. Als Sanierungsträger, bei denen das Vorliegen besonderer Voraussetzungen nicht anerkannt sein muß, werden nur die als Organ der staatlichen Wohnungspolitik nach § 28 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes anerkannten Unternehmen angesehen, die satzungsgemäß neben der Aufgabe, im Rahmen des Wohnungsbaues ausschließlich oder überwiegend Bauherren zu betreuen, auch die Aufgabe eines Sanierungsträgers ausüben (§ 42 Nr. 1). Bestimmend hierfür war, daß diese Unternehmen als Organe der staatlichen Wohnungspolitik gewisse unabdingbare Merkmale besitzen und die öffentliche Hand in besonderem Maße auf sie Einfluß nehmen kann. Daneben sind sie aber auch von ihrer Betreuungserfahrung her besonders geeignet, die mit der Tätigkeit als Sanierungsträger verbundene Treuhänderstellung auszufüllen. Hierher gehören namentlich die Heimstättengesellschaften, die schon bisher an zahlreichen Wohnungsbauvorhaben mit städtebaulichem Charakter betreuend mitgewirkt haben.

Alle anderen als Sanierungsträger in Betracht kommenden Unternehmen benötigen nach § 42 Nr. 2 die landesbehördliche Anerkennung für die Voraussetzungen, die sie als Sanierungsträger geeignet erscheinen lassen.

Zu § 43 — Anerkennung der Voraussetzungen —

In § 43 sind im einzelnen die Unternehmen aufgeführt, bei denen die zuständige oberste Landesbehörde oder die von ihr bestimmte Stelle die Voraussetzungen für eine Beauftragung als Sanierungsträger anerkennen darf.

Es handelt sich hier in erster Linie um Unternehmen, die wohnungswirtschaftlich tätig sind, oder den wohnungswirtschaftlichen Unternehmen verwandt sind. Für Unternehmen, die nicht wie die Organe der staatlichen Wohnungspolitik, die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen oder die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen besonderen Vorschriften unterworfen sind, müssen zusätzliche Erfordernisse hinsichtlich ihrer Rechtsform, ihres Geschäftskreises und einer ständigen Überprüfung gestellt werden. Außerdem dürfen sie zur Vermeidung von Interessenkollisionen und aus Gründen des Wettbewerbs nicht selbst als Bauunternehmer tätig sein.

Bei allen Unternehmen müssen nach Absatz 2 für die Anerkennung die erforderlichen fachlichen, organisatorischen, finanziellen und persönlichen Voraussetzungen vorliegen. Die Anerkennung selbst kann für den einzelnen Sanierungsfall oder generell erteilt werden. Sie ist zu widerrufen, wenn die Voraussetzungen der Absätze 1 und 2 nicht mehr vorliegen.

Zu § 44 — Steuervergünstigung für nichtgemeinnützige Sanierungsträger —

Da der Sanierungsträger außer einer angemessenen Vergütung für seine Tätigkeit keinen Gewinn aus der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen erzielt, sondern einen etwaigen Überschuß an die Gemeinde abführen muß (§ 26), ist es aus Wettbewerbsgründen und im Interesse der Gleichbehandlung gerechtfertigt, den nichtgemeinnützigen Unternehmen adäquate steuerliche Vorteile, wie sie die gemeinnützigen Träger erhalten (§§ 67, 68), für die Erfüllung der Aufgaben als Sanierungsträger einzuräumen. Da sich die Befreiung von der Vermögensteuer auch nur auf den Teil des Vermögens beziehen kann, der für die Erfüllung der Aufgabe als Sanierungsträger eingesetzt wird, ist die Befreiungsvorschrift insoweit an die nach § 26 Abs. 2 Satz 2 geforderte Vermögenstrennung geknüpft, um damit die für die Befreiung von der Vermögensteuer notwendige Abgrenzung der begünstigten Vermögensmasse vom übrigen Vermögen der Unternehmen zu erreichen.

Zu § 45 — Sanierungsbetreuer —

Als Sanierungsbetreuer kommen neben den Sanierungsträgern sonstige Unternehmen oder freiberuflich Tätige in Betracht, wenn die von der zuständigen obersten Landesbehörde bestimmte Stelle der Beauftragung zugestimmt hat. Sie müssen für die Zustimmung die in § 43 Abs. 2 Nr. 1 und 2 an die Sanierungsträger gestellten fachlichen, organisatorischen, finanziellen und persönlichen Voraussetzungen erfüllen. Um Interessenkollisionen zu vermeiden, dürfen sie ferner außer ihrer Tätigkeit als Sanierungsbetreuer keine weiteren eigenen Interessen im Sanierungsgebiet verfolgen.

SIEBENTER ABSCHNITT

Abschluß der Sanierung

Zu § 46 — Fortfall von Rechtswirkungen für einzelne Grundstücke —

Die durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes zusätzlich eingetretenen Rechtswirkungen haben für die einzelnen Grundstücke nur so lange ihre Berechtigung, als die Grundstücke noch nicht entsprechend den Festsetzungen des neuen Bebauungsplanes genutzt werden, insbesondere neu bebaut sind. Aus diesem Grunde schreibt Absatz 1 vor, daß die Rechtswirkungen dann für ein im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenes Grundstück entfallen, wenn es in dieser Weise genutzt wird.

Nicht immer wird die Beibehaltung der in den §§ 29 bis 41 geregelten Rechtswirkungen bis zur vollständigen Bebauung der einzelnen Grundstücke erforderlich sein. Es ist denkbar, daß die Verwirklichung des für das Sanierungsgebiet aufgestellten Bebauungsplanes gewährleistet ist, ohne daß die Sondervorschriften der §§ 29 bis 41 dazu weiterhin erforderlich sind. In Absatz 2 ist daher vorgesehen, daß die Gemeinde bereits vor Abschluß der Sanierung durch Verwaltungsakt einzelne Grundstücke aus den Rechtswirkungen der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets ausnehmen kann. Die Entscheidung darüber liegt im pflichtmäßigen Ermessen der Gemeinde.

Zu § 47 — Aufhebung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes —

Die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes, die durch Satzung der Gemeinde erfolgt, hat die in § 17 des Entwurfs bezeichneten Rechtswirkungen zur Folge. Aus Gründen der Rechtsklarheit ist es notwendig, daß nach Durchführung der Sanierung im gesamten Sanierungsgebiet die Satzung der Gemeinde aufgehoben wird (Absatz 1). Ist die Sanierung in einem Teil des Sanierungsgebietes durchgeführt, so kann die Satzung für diesen Teil aufgehoben werden.

Eine Aufhebung der Satzung ist auch dann notwendig, wenn sich herausstellt, daß die Sanierung — beispielsweise aus finanziellen Gründen — nicht durchgeführt werden kann. Denn auch in diesem Fall läßt es sich nicht vertreten, die durch die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes hervorgerufenen Rechtswirkungen weiter aufrecht zu erhalten. Absatz 2 macht es daher der Gemeinde zur Pflicht, in derartigen Fällen die Erklärung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet aufzuheben. Entsprechendes gilt, wenn die Durchführung der Sanierung sich für Teile des Sanierungsgebietes als nicht möglich erweist.

Für die Form, die Genehmigung, die Bekanntmachung und das Inkrafttreten des Aufhebungsbeschlusses soll entsprechendes gelten, wie für den Beschluß, durch den das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt wird (vgl. § 16 Abs. 1 und 2).

Absatz 4 dient der Klarstellung, daß die Aufhebung nur für künftige Vorgänge gilt. Das bedeutet, daß z. B. die Wirkung eines vor Aufhebung der förmlichen Festlegung ausgesprochenen Baugebotes nach § 35 fortbesteht, wenn die förmliche Festlegung für das Sanierungsgebiet oder für den in Betracht kommenden Teil des Sanierungsgebietes rechtsverbindlich aufgehoben ist.

Ist die Sanierung durchgeführt und die Satzung nach Absatz 1 aufgehoben, so wird die Kenntlichmachung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes bzw. des Teiles des Sanierungsgebietes in den Bauleitplänen gegenstandslos. In den Fällen, in denen sich die Sanierung als undurchführbar erweist (Absatz 2),

wird dagegen die Kenntlichmachung im Flächennutzungsplan nicht gegenstandslos, weil das Sanierungsgebiet sanierungsbedürftig bleibt (§ 5 Abs. 4 BBauG). In diesen Fällen ist nur die Kenntlichmachung im Bebauungsplan zu berichtigen, weil die förmliche Festlegung nicht mehr rechtsverbindlich ist. Gegenstandslos wird auch die Kennzeichnung der zu beseitigenden baulichen Anlagen im Bebauungsplan, und zwar sowohl im Falle des Absatzes 1 als auch im Falle des Absatzes 2. Aus Gründen der Verfahrensvereinfachung können die Pläne formlos berichtigt werden.

VIERTER TEIL

Entwicklungsmaßnahmen

Gründe des öffentlichen Wohls können es erforderlich machen, im Interesse einer sinnvollen städtebaulichen und räumlichen Ordnung Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des § 2 Abs. 3 zu treffen. Eine solche Notwendigkeit wird insbesondere vorliegen, wenn die Ziele der Raumordnung und Landesplanung die Entwicklung vorhandener Orte zu Orten wesentlich vergrößerten Umfanges oder den Bau neuer Orte erfordern. Es gilt zu verhindern, daß sich die Unterschiede in der Entwicklung der einzelnen Räume des Bundesgebietes noch mehr verstärken, da die durch wirtschaftliche, soziale und kulturelle Vorzüge ausgezeichneten Gebiete mit hoher Bevölkerungsdichte ihre Anziehungskraft beibehalten oder sogar vergrößern, während die Räume, die hinter der allgemeinen Entwicklung zurückgeblieben sind, vor allem infolge der geringen wirtschaftlichen Möglichkeiten, weiter durch Abwanderung an Bedeutung verlieren. Es ist geboten, durch die Entwicklung vorhandener Orte und die Gründung neuer Orte in den entsprechenden Gebieten auf eine ausgeglichene Gesamtstruktur des Bundesgebietes hinzuwirken. Die Notwendigkeit derartiger städtebaulicher Maßnahmen wird dadurch bestätigt, daß bereits an verschiedenen Orten mit solchen Vorhaben begonnen worden ist. Hierbei hat sich gezeigt, daß die vorhandenen rechtlichen Grundlagen für die erfolgreiche Durchführung derartiger Vorhaben nicht ausreichen.

Der Entwurf will in seinem Vierten Teil die rechtlichen Voraussetzungen für städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen jedenfalls für die Fälle verbessern, in denen das öffentliche Wohl die Maßnahmen erfordert. Die Vorschriften beschränken sich auf das unbedingt erforderliche Maß an Regelungen. Der Entwurf geht davon aus, daß die Entwicklungsmaßnahmen durch folgende Besonderheiten gekennzeichnet sind, denen eine gesetzliche Regelung Rechnung tragen muß:

1. Die hier angesprochenen Entwicklungsmaßnahmen werden aus Gründen des öffentlichen Wohls, in der Regel im Rahmen der Landesplanung, also aus überörtlichen Gründen, von der Landesregierung veranlaßt. Sie gehen demnach auf die Initiative des Staates zurück, nicht auf private Initiative. Die Landesregierung bestimmt nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung den Standort der Entwicklungsmaßnahme. Wenn dabei die Grundstücke in dem Entwicklungsbereich durch die Aussicht auf die vorgesehene Entwicklung nunmehr an Wert gewinnen, so ist dies nicht die Folge eines freien Spiels gestaltender wirtschaftlicher Kräfte, sondern ausschließlich die Folge der staatlichen Festlegung. Die Durchführung der Entwicklungsmaßnahmen würde unmöglich gemacht, wenn man der Bodenspekulation auf Grund der Festlegung eines Entwicklungsbereichs freien Raum ließe. Öffentliche Mittel müßten dann nicht nur bestimmungsgemäß dafür eingesetzt werden, die Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen, sondern weitere öffentliche Mittel wären erforderlich, um die Spekulationsgewinne von Grundstückseigentümern beim Erwerb von Grundstükken mitzubezahlen, die auf Grund der Aussicht auf die durch öffentliche Mittel herbeizuführende Entwicklung verlangt würden. Der Entwurf mußte daher eine entsprechende Regelung in § 52 vorsehen.

2. Die Entwicklungsmaßnahme muß innerhalb einer bestimmten Zeit verwirklicht werden, wenn sie ihren Zweck erreichen soll. Ein neues Gemeinwesen oder ein neuer Teil eines Gemeinwesens kann nur lebensfähig sein, wenn seine wesentlichen Funktionen zu gleicher Zeit in Gang gesetzt werden. Das bedeutet, daß die Durchführung der Maßnahme nicht von Anfang an ausschließlich der privaten Initiative überlassen bleiben kann. Die Entwicklungsmaßnahme ist grundsätzlich in einem Zuge sowie in Abstimmung der Einzelmaßnahmen aufeinander und der Gesamtmaßnahme auf die überörtlichen Erfordernisse durchzuführen. Aus diesem Grund geht der Entwurf davon aus, daß die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme in der Hand eines geeigneten Trägers liegen muß.

3. Zur Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme muß der Träger das Eigentum an den gesamten Grundstücken des Entwicklungsbereichs erlangen. Das ergibt sich aus dem Wesen der Entwicklungsmaßnahme. Das Gebiet muß ohne Rücksicht auf bestehende Grundstücksgrenzen entsprechend der Planung neu gestaltet und aufgeschlossen werden. Eine Umlegung nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes ist hierfür nicht ausreichend. Es geht nämlich nicht nur um einen dem Bebauungsplan entsprechenden Zuschnitt der Grundstücke und um die Aussonderung der für öffentliche Zwecke benötigten Flächen. Darüber hinaus muß die Aufschließung in einem Zuge durchgeführt werden. An der Finanzierung dieser Maßnahmen sollen die Eigentümer der neu geschaffenen Grundstücke durch eine entsprechende Bemessung des Verkaufspreises beteiligt werden.

   Vor allem aber ist es unumgänglich, daß eine wirtschaftliche und soziale Struktur geschaffen wird, durch die die Lebensfähigkeit des neuen Gemeinwesens auf die Dauer sichergestellt wird. Dies ist nur möglich, wenn der Träger zunächst das Eigentum an den Flächen erwirbt und so bei

der Wiederveräußerung geeignete Nutzungswillige berücksichtigen kann. Dabei haben die früheren Eigentümer einen Vorrang.

4. Für gewöhnlich knüpfen städtebauliche Maßnahmen an bestehende Gegebenheiten an. Sie führen eine Entwicklung fort, gestalten ein bebautes Gebiet um, erweitern einen Stadtteil, eine Siedlung. In diesen Fällen kann auf den bestehenden Einrichtungen aufgebaut werden. Schulen, Einrichtungen für die Feuersicherheit, sowie die sonstigen Einrichtungen, die üblicherweise unter den Begriff „Folgeeinrichtungen" zusammengefaßt werden, sind — zumindest im Kern — vorhanden; sie bedürfen allenfalls einer Erweiterung und Vergrößerung. Die meisten vorhandenen Anlagen sind im Laufe von Generationen geschaffen worden.

   Entwicklungsmaßnahmen im Sinne des Entwurfs können dagegen ihrem Wesen nach nicht oder nur in sehr geringem Umfang auf bereits bestehenden Einrichtungen aufbauen. Das neue Gemeinwesen wird im wesentlichen insgesamt neu geschaffen. Das gilt allerdings bei der Entwicklung vorhandener Ortschaften und Städte nur eingeschränkt. Ihrem Wesen nach können aber auch diese Maßnahmen, da es sich um eine erhebliche Vergrößerung des Umfangs handelt (§ 2 Abs. 3), nur in verhältnismäßig geringem Umfang an Vorhandenes anknüpfen. In der Regel werden auch hier — neben der Aufschließung durch Verkehrsanlagen und Anlagen für die Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung — Schulen, Verwaltungsgebäude, Kinderspielplätze usw. gebaut und eingerichtet werden müssen. Den Erwerbern der neu gebildeten, baureifen Grundstücke kommt der Nutzen dieser neu geschaffenen Einrichtungen und Anlagen mittelbar oder unmittelbar in vollem Umfang zugute. Es ist daher gerechtfertigt, bei der Wiederveräußerung der erschlossenen Grundstücke die Aufschließungskosten bis zu einer vertretbaren Höhe — Grenze ist der Verkehrswert in diesem Zeitpunkt — in Rechnung zu stellen und dadurch die neuen Eigentümer in gewissem Umfang an den Kosten der Maßnahme zu beteiligen. Diesem Gedanken entspricht die Regelung in § 58. Der Entwurf legt ferner fest, daß der Träger die Grundstücke in dem Entwicklungsbereich wieder in Privateigentum zu überführen hat. Dabei sind in erster Linie die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Durch ein Baugebot der Gemeinde kann die alsbaldige Bebauung, soweit sie zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erforderlich ist, gewährleistet werden.

Im übrigen gelten nach § 3 auch für Entwicklungsmaßnahmen ergänzend die Vorschriften des Bundesbaugesetzes.

Zu § 48 — Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich —

Die Anwendung der besonderen Vorschriften dieses Teils ist nicht für jede der in § 2 Abs. 3 genannten Entwicklungsmaßnahmen vorgesehen. Sie ist nur dann gerechtfertigt, wenn das Wohl der Allgemeinheit, insbesondere Gründe der Raumordnung und Landesplanung, eine derartige Maßnahme erforderlich machen. Die Prüfung der Frage, ob diese Voraussetzungen gegeben sind, ist in die Hand der Landesregierung gelegt, die bejahendenfalls durch Rechtsverordnung die Festlegung des städtebaulichen Entwicklungsbereichs vornimmt.

Zu § 49 — Träger der Entwicklungsmaßnahme —

Wegen der Anforderungen in rechtlicher und wirtschaftlicher Hinsicht, denen der Träger der Entwicklungsmaßnahme gerecht werden muß, ist der Kreis der möglichen Träger in den Absätzen 2 und 3 erschöpfend bestimmt worden. Je nach den Besonderheiten der Maßnahme kann die Gemeinde, ein Gemeindeverband, ein Planungsverband, ein Zusammenschluß nach dem Zweckverbandsrecht oder auf Grund eines besonderen Landesgesetzes (vgl. § 4 Absatz 8 BBauG) oder auch ein Unternehmen im Sinne der Nummer 5 oder des Absatzes 3 als Träger in Betracht kommen.

Ein Unternehmen kann nur dann Träger sein, wenn es personell und sachlich in der Lage ist, die in § 50 umschriebenen Aufgaben durchzuführen. Durch die in Nummer 5 angegebenen Voraussetzungen ist sichergestellt, daß nur geeignete Unternehmen, die diese Aufgaben mit der gebotenen Sorgfalt erfüllen, als Träger bestimmt werden. An ihrer Gründung ist der Staat beteiligt; ihre Tätigkeit unterliegt einer staatlichen Kontrolle, die angesichts der Art der Maßnahme besondere Bedeutung hat. Durch Absatz 3 wird sichergestellt, daß die gemeinnützigen Siedlungsunternehmen, die nur für solche Entwicklungsmaßnahmen als Träger bestimmt werden können, die die Neuordnung des ländlichen Raumes zum Gegenstand haben, ebenfalls bestimmte Voraussetzungen erfüllen müssen, die den in Nummer 5 festgelegten Voraussetzungen entsprechen.

Zu § 50 — Aufgabe des Trägers der Entwicklungsmaßnahme —

Die Aufgaben des Trägers der Entwicklungsmaßnahme sind in etwa mit dem Tätigwerden eines Treuhänders mit einem konkreten Auftrag zu vergleichen. Ziel seines Auftrages ist es, ein örtliches Gemeinwesen zu schaffen, das strukturmäßig, soziologisch und wirtschaftlich lebensfähig ist. Die Mittel, mit denen dieses Ziel erreicht werden soll, sind der Erwerb der Flächen unter gewissen Erleichterungen, die Neuordnung, die Aufschließung im weitesten Sinne und schließlich die Veräußerung an Personen, die die Gewähr für die alsbaldige Bebauung bieten. Die Aufgaben anderer Bedarfsträger bei der Durchführung der Maßnahme, z. B. die Verpflichtung zur Errichtung von Schulen oder von Friedhöfen, oder die Erschließungslast der Gemeinde gemäß § 123 BBauG bleiben unberührt.

Diese Grundsätze gelten sinngemäß auch dann, wenn nicht ein neuer Ort geschaffen wird, sondern wenn eine bereits bestehende Ortschaft wesentlich vergrößert werden soll.

Im übrigen wird auf die Nummern 2 und 3 der Vorbemerkung zum Vierten Teil des Entwurfs verwiesen.

Zu § 51 — Pflicht zur Aufstellung von Bauleitplänen —

Auch im städtebaulichen Entwicklungsbereich hat sich die städtebauliche Ordnung auf Grund von Bauleitplänen entsprechend den Vorschriften des Bundesbaugesetzes zu vollziehen. Daher sind für den Entwicklungsbereich unverzüglich Bauleitpläne aufzustellen. Je nach den kommunalrechtlichen Gegebenheiten in dem Entwicklungsbereich ist hierfür eine Gemeinde oder eine Mehrzahl von Gemeinden zuständig. Im letzteren Falle muß zur gemeinsamen Bauleitplanung ein Planungsverband gebildet werden. Hierfür gelten die Vorschriften des § 4 des Bundesbaugesetzes, der durch Absatz 2 ergänzt ist: Mitglied des Planungsverbandes ist auch der Träger der Entwicklungsmaßnahme. Ferner ist bestimmt, daß der Planungsverband für die Bauleitplanung in vollem Umfang an die Stelle der Gemeinden tritt; insoweit kommt es abweichend von § 4 Absatz 1 Satz 2 des Bundesbaugesetzes nicht auf die Satzung des Verbandes an.

Der Entwurf trägt dafür Sorge, daß die Aufstellung der Bauleitpläne nicht verzögert wird. Sofern die Bauleitpläne von einem Planungsverband aufzustellen sind, ist durch § 4 Absatz 2 und 3 des Bundesbaugesetzes sichergestellt, daß die Aufstellung der Pläne notfalls in angemessener Frist erzwungen werden kann. Eine entsprechende Ergänzung für den Fall, daß die Entwicklungsmaßnahme nur das Gebiet einer Gemeinde betrifft, ist in Absatz 4 vorgesehen.

Absatz 3 dient der Erleichterung und Beschleunigung der Bauleitplanung insbesondere für den Fall, daß die Gemeinde, der Planungsverband oder der Zusammenschluß im Sinne des § 49 Absatz 2 Nummer 4 nicht mit den erforderlichen Fachkräften für die Ausarbeitung von Bauleitplänen ausgestattet ist.

Zu § 52 — Nichtberücksichtigung von Werterhöhungen —

Wie bei der Sanierung müssen Spekulationsgewinne, die nur im Hinblick auf die erst durchzuführende Entwicklungsmaßnahme erzielt werden, ausgeschlossen werden. Vgl. hierzu die Vorbemerkung zum Vierten Teil unter 1.

Die Werterhöhungen, die durch die Aussicht auf die vorgesehene Entwicklung eingetreten sind, werden wie bei der Sanierung bestimmt. Insoweit konnte daher auf die Vorschriften des § 29 Abs. 4 und 5 verwiesen werden.

Zu § 53 — Übernahmeverlangen —

Durch die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme, insbesondere bei dem Fortschritt ihrer Durchführung, können Eigentümern im Einzelfall wirtschaftliche Schäden erwachsen. So kann z. B. die Fortführung einer bisherigen Nutzung wesentlich erschwert werden. Um diese Härten auszugleichen, ist vorgesehen, daß solche Eigentümer unter den besonderen Voraussetzungen dieser Vorschrift die Übernahme ihres Grundstücks durch den Träger verlangen können. Kommt der Träger diesem Verlangen nicht nach, können sie ihren Anspruch unter entsprechender Anwendung der Enteignungsvorschriften des Bundesbaugesetzes durchsetzen.

Der Rechtsanspruch der Eigentümer auf Übernahme erleichtert zudem die Aufgabe des Trägers, die in dem Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücke zu erwerben.

Zu § 54 — Beteiligung des Trägers der Entwicklungsmaßnahme —

Die Erfahrungen der Praxis haben gezeigt, daß es zweckmäßig ist, vor der Erteilung einer Baugenehmigung oder einer die Baugenehmigung präjudizierenden Bodenverkehrsgenehmigung den Träger der Entwicklungsmaßnahme zu hören. Er erhält dadurch die Möglichkeit, die Gesichtspunkte vorzutragen, die sich aus seinem Gesamtüberblick für das Bauvorhaben ergeben. Diese Beteiligung wird insbesondere dort Bedeutung haben, wo Bebauungspläne noch nicht aufgestellt sind.

Zu § 55 — Veränderungssperre —

In Angleichung an die Regelung des § 31 ist auch hier eine besondere Regelung für die Veränderungssperre getroffen. Bis die letzten Bebaungspläne in Kraft getreten sind, vergeht erfahrungsgemäß eine lange Zeit.

Zu § 56 — Vorkaufsrecht —

Da der Entwurf davon ausgeht, daß der Träger für die Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme das Eigentum an den in dem Entwicklungsbereich gelegenen Grundstücken erlangen muß, steht der Gemeinde an allen Grundstücken des Entwicklungsbereichs ein Vorkaufsrecht zu, das abweichend von § 27 Abs. 1 BBauG allgemein unmittelbar zugunsten des Trägers der Entwicklungsmaßnahme ausgeübt werden kann. Wie das umfassende Vorkaufsrecht der Gemeinde im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nach § 32 die Erklärung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet durch die Satzung nach §§ 15 und 16 voraussetzt, so ist im Entwicklungsbereich das Vorkaufsrecht an die Rechtsverordnung nach § 48 geknüpft.

Sofern der Entwicklungsbereich in dem Gebiet mehrerer Gemeinden liegt, steht den Gemeinden jeweils das Vorkaufsrecht für die in ihrem Gebiet gelegenen Flächen des Entwicklungsbereichs zu. Die Ausgestaltung des Vorkaufsrechts entspricht in den Einzelheiten dem der Gemeinde im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet zustehenden Vorkaufsrecht.

Zu § 57 — Enteignung —

Für die Durchführung der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist es erforderlich, daß der Träger Vorbemerkung zum Vierten Teil). Für den Fall, daß die Grundstücke des Entwicklungsbereichs in seiner Hand vereinigt (vgl. Nummer 3 der allgemeinen

ihm der freihändige Erwerb der Grundstücke zu angemessenen Bedingungen nicht gelingt, ist festgelegt, daß dem Träger generell das Enteignungsrecht zur Erfüllung seiner Aufgaben zusteht.

Die Begrenzung des Enteignungsrechts ergibt sich sachlich aus Art und Zweck der Maßnahme, räumlich aus der Begrenzung des Entwicklungsbereichs in der Rechtsverordnung nach § 48. Einer Bindung an den Bebauungsplan bedarf es daher nicht.

Die Regelungen des Bundesbaugesetzes über die Zulässigkeit der Enteignung, die Entschädigung und das Verfahren gelten auch hier; insbesondere kann auch die Enteignung von Ersatzland (§ 90 BBauG) in Betracht kommen. Die Abweichungen im Enteignungszweck erfordern allerdings den Ausschluß des § 85 sowie der §§ 87 bis 89.

Zu § 58 — Veräußerungspflicht des Trägers der Entwicklungsmaßnahme —

Der Träger der Entwicklungsmaßnahme benötigt das Eigentum an den Grundstücken des Entwicklungsbereichs nur zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme. Die Vorschrift stellt sicher, daß der Grund und Boden wieder in privates Eigentum überführt wird.

Wie bereits in der allgemeinen Vorbemerkung zum Vierten Teil dargelegt worden ist, ist es die Absicht des Entwurfs, die Erwerber der neu entstehenden Baugrundstücke an den Aufwendungen für die Entwicklung des Gebietes und die damit verbundene Werterhöhung der Grundstücke zu beteiligen. Daher können diese Aufwendungen zum Teil von dem Träger bei der Veräußerung von Bauland in Rechnung gestellt werden. Die Begrenzung bildet der Verkehrswert, der nach dem Wert vergleichbarer Grundstücke in vergleichbaren Gebieten zu bestimmen ist.

Die Grundstücke, die nach dem Bebauungsplan von der Gemeinde für öffentliche Zwecke benötigt werden, sind ihr unentgeltlich zu übereignen. Alle übrigen Grundstücke, die der Träger zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erworben hat, hat er zu veräußern. Als Erwerber kommen nur Personen in Betracht, die glaubhaft machen, daß sie das Grundstück in der in dem Bebauungsplan vorgesehenen Art innerhalb angemessener Frist nutzen werden. Vorrangig sind dabei die früheren Eigentümer zu berücksichtigen. Durch das Baugebot nach § 59 kann die Gemeinde die alsbaldige Bebauung des Grundstücks sicherstellen.

Das Entgelt ist nach den in Absatz 3 angegebenen Grundsätzen zu bestimmen. Der Träger darf die Maßnahme nicht dazu benutzen, einen Gewinn zu erzielen. Er hat aber bei der Festlegung der Preise für die zu veräußernden Grundstücke die Aufwendungen für die Vorbereitung und Durchführung der Entwicklungsmaßnahme zu berücksichtigen. Dabei ist, um jeden Mißbrauch auszuschließen, bestimmt, daß die Aufwendungen für die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahme erforderlich sein müssen. Darüber hinaus muß die zuständige Landesbehörde die Aufwendungen genehmigt haben. Absatz 3 Satz 2 gibt die Aufwendungen an, die zunächst zu berücksichtigen sind. Es handelt sich dabei um Aufwendungen, die im wesentlichen ohnehin von den Grundstückseigentümern zu tragen sind; für gewöhnlich werden sie im Wege des Erschließungsbeitrags und der Anschluß- und Benutzungsgebühren geltend gemacht. Der Verkaufspreis darf den Verkehrswert der Grundstücke nicht übersteigen. Sofern es innerhalb dieser Höchstgrenze möglich ist, können auch andere Aufwendungen für die Vorbereitung oder Durchführung der Entwicklungsmaßnahme angerechnet werden.

Zu § 59 — Baugebot —

Das Baugebot im Entwicklungsbereich ist dem Baugebot im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet nachgebildet. Das Baugebot ist von besonderer Bedeutung, weil es dadurch möglich wird, die Reprivatisierung durchzuführen, sobald die Grundstücke baureif sind, und die Bebauung den Erwerbern zu überlassen, ohne daß hierdurch die Durchführung der Entwicklungsmaßnahme, die vielfach eine alsbaldige Bebauung erfordern wird, in Frage gestellt ist. Wie bei dem Baugebot nach § 35 kann die Gemeinde bei der Nichterfüllung des Gebots aus Gründen der Verwaltungsvereinfachung die Übereignung auch an einen von ihr benannten Bauwilligen verlangen. Sofern sie Übereignung an sich verlangt hat, ist sie zur Weiterveräußerung nach § 89 Absatz 2 und 3 des Bundesbaugesetzes verpflichtet. Ebenso wie bei der Sanierung (§ 35 Absatz 2) kann die Übereignung auch nach der Bebauung erfolgen, wenn die Übereignung an einen Bauwilligen vorher nicht möglich gewesen ist. Dadurch wird verhindert, daß die zur Durchführung der Entwicklungsmaßnahme erforderliche Bebauung verzögert wird.

Zu § 60 — Abgabenbefreiung —

Wie für die Sanierung in § 28 des Entwurfs ist auch für die Geschäfte und Verhandlungen, die der Vorbereitung oder Durchführung einer Entwicklungsmaßnahme einschließlich der Erfüllung einer im Zusammenhang damit entstandenen Veräußerungspflicht dienen, eine Gebühren- und Auslagenbefreiung vorgesehen. Auch hier rechtfertigt sich dies dadurch, daß die Entwicklungsmaßnahme aus Gründen des öffentlichen Wohles erfolgt.

Zu § 61 — Aufhebung der Erklärung zum städtebaulichen Entwicklungsbereich —

Wenn die Entwicklungsmaßnahme durchgeführt ist, ist die Rechtsverordnung nach § 48 aufzuheben. Die Rechtsverordnung kann für Teile des Entwicklungsbereichs aufgehoben werden, wenn die Maßnahme in einzelnen Abschnitten durchgeführt ist.

Absatz 2 stellt sicher, daß z. B. ein Baugebot, das vor Aufhebung der Rechtsverordnung ausgesprochen worden ist, seine Geltung behält.

FÜNFTER TEIL

Städtebauliche Maßnahmen im Zusammenhang mit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur, Dorferneuerung

Die städtebaulichen Maßnahmen beziehen sich nach § 2 des Entwurfs nicht nur auf den städtischen Bereich; sie umfassen in gleicher Weise die Erneuerung und den Bau von ländlichen Ortschaften. Besonderes Gewicht wird der Dorferneuerung zukommen.

Der ländliche Bereich wird heute schon in großem Umfang durch Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur gefördert und geordnet. Diese Maßnahmen beschränken sich jedoch im wesentlichen auf die Förderung der land- und forstwirtschaftlichen Erzeugung und der allgemeinen Landeskultur. Vielfach wird unter diesen Gesichtspunkten auch die Ortslage der Dörfer berührt, z. B. durch Aussiedlungen und Schaffung neuer Wege. Die Maßnahmen wirken sich häufig auch auf die bauliche Substanz der Dörfer aus oder lösen sonstige Folgen städtebaulicher Art aus. Infolgedessen bedarf es in allen Fällen, in denen Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur durchgeführt werden sollen, einer Prüfung, wie sie sich auf das bebaute Gebiet auswirken und ob im Zusammenhang damit auch städtebauliche Maßnahmen im Sinne des Entwurfs notwendig werden. Im Interesse des gezielten Einsatzes der öffentlichen Mittel und zur Vermeidung von Fehlinvestitionen ist es erforderlich, daß nach Möglichkeit Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur und städtebauliche Maßnahmen, namentlich zur Erneuerung der Dörfer, rechtzeitig aufeinander abgestimmt werden.

Zu § 62 — Bauleitplanung und Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur —

Wirken sich voraussichtlich Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes aus, so ist es sinnvoll, wenn die Gemeinden im Rahmen ihrer Selbstverwaltung prüfen, ob städtebauliche Maßnahmen im Sinne des Entwurfs (§ 2) in Betracht kommen können (Absatz 1). Bejaht die Gemeinde die Frage, so ist die Aufstellung von Bauleitplänen im Sinne von § 2 Abs. 1 BBauG erforderlich und die Gemeinde hierzu verpflichtet (Absatz 2).

Nach Absatz 3 hat die Gemeinde diejenigen Stellen, die für die Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zuständig sind, namentlich die Flurbereinigungsbehörde, im Interesse einer möglichst guten und schnellen Abstimmung mit den genannten Stellen von dem Ergebnis ihrer Prüfung unverzüglich zu unterrichten und bei den Vorarbeiten zur Aufstellung der Bauleitpläne in einem möglichst frühen Zeitpunkt zu beteiligen.

Zu § 63 — Bauleitplanung und Flurbereinigung —

Während § 62 allgemein die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur in Einklang bringt, regelt § 63 den Sonderfall der Flurbereinigung. Für eine Abstimmung zwischen den städtebaulichen Maßnahmen und der Flurbereinigung besteht um so mehr Veranlassung, als die Flurbereinigungsbehörde nach Maßgabe der Zielsetzungen der Flurbereinigung auch die Ortslage zur Flurbereinigung zuziehen kann (§ 37 Abs. 1 Flurbereinigungsgesetz).

Absatz 1 bestimmt, daß die Gemeinde rechtzeitig Bauleitpläne aufzustellen hat. Vielfach sind die Bauleitpläne bereits für eine zweckmäßige Abgrenzung des Flurbereinigungsgebietes erforderlich. Zudem haben die Erfahrungen gezeigt, daß vor allem in den industrienahen Gemeinden die Bauleitplanung vor Durchführung der Flurbereinigung abgeschlossen sein sollte. Andererseits kann es in industriefernen Gemeinden zweckmäßiger sein, die Bauleitpläne gleichzeitig mit den Planungen der Flurbereinigungsverwaltung zu entwickeln, und zwar den Flächennutzungsplan zusammen mit dem Wege- und Gewässerplan und ggf. den Bebauungsplan zusammen mit dem Flurbereinigungsplan.

Auch hier ist zu prüfen, ob die Auswirkungen der Flurbereinigung auf die bauliche Entwicklung des Gemeindegebietes die Durchführung städtebaulicher Maßnahmen zweckmäßig erscheinen lassen (Absatz 2).

Die Flurbereinigungsbehörde und die Gemeinde haben ihre beiderseitigen Absichten — die Verbesserung der Agrarstruktur einerseits sowie die Bauleitplanung und die städtebaulichen Maßnahmen andererseits — im Interesse größtmöglicher Wirksamkeit und zur Vermeidung unnötiger Planungsarbeiten möglichst frühzeitig aufeinander abzustimmen (Absatz 1 Satz 1). Änderungen der Planungen nach Abstimmung führen häufig dazu, daß Vorarbeiten und Planentwürfe wertlos werden oder sogar in Angriff genommene oder bereits durchgeführte Einzelmaßnahmen rückgängig gemacht werden müssen. Daher schreibt Absatz 3 Satz 2 für Änderungen der Planungen vor Abschluß der Flurbereinigung grundsätzlich das Einvernehmen zwischen der Flurbereinigungsbehörde und der Gemeinde vor.

Nach den bisherigen Erfahrungen sind kleine Gemeinden häufig nicht in der Lage, Bauleitpläne auszuarbeiten oder schwierige Verfahren wie die Umlegung selbst durchzuführen. Aus diesem Grunde haben verschiedene Länder bereits bestimmt, daß die Flurbereinigungsbehörden verpflichtet sind, im Rahmen ihrer Möglichkeiten für die Gemeinden Bauleitpläne auszuarbeiten. In Ergänzung dieser Verbindung der beiden Aufgabenbereiche sieht Absatz 4 vor, daß unter bestimmten Voraussetzungen auch die Befugnisse der Gemeinden zur Umlegung ganz oder teilweise auf die Flurbereinigungsbehörde übertragen werden können. Voraussetzung ist neben dem Antrag der Gemeinde das Einverständnis der für das Bauwesen zuständigen Stelle und der obersten Flurbereinigungsbehörde.

Die Vorschriften des Flurbereinigungsgesetzes bleiben im übrigen von den Vorschriften des Entwurfs unberührt.

Zu § 64 — Aufstellung der Bauleitpläne —

§ 64 schreibt vor, daß die Entwicklung, die mit den Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur angestrebt wird, auch bei Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen ist.

Zu § 65 — Erneuerungsmaßnahmen in ländlichen Gemeinden —

Durch die Vorschrift wird klargestellt, daß die Voraussetzungen der sonstigen Erneuerung nach § 2 Abs. 2 Nr. 2 — sofern nicht die Voraussetzungen der Sanierungsbedürftigkeit vorliegen — dann gegeben sind, wenn eine ländliche Gemeinde die Aufgaben, die ihr nach den Zielen der Raumordnung zukommen, nicht erfüllen kann, weil in ihr insgesamt oder in einem Teil ihres Gebietes die Lebensbedingungen und die städtebauliche Entwicklung zurückgeblieben sind.

Zu § 66 — Förderung einzelner Vorhaben

Bei Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur werden häufig land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Grundstücke von Grundeigentümern zur Verfügung gestellt, die damit aus der Betätigung in der Land- und Forstwirtschaft ausscheiden und in der Gemeinde oder einer anderen ländlichen Gemeinde nunmehr eine andere Lebensgrundlage aufbauen wollen. In derartigen Fällen hat der bisherige Grundstückseigentümer häufig die Absicht, die Voraussetzungen für seine neue Lebensgrundlage dadurch zu schaffen, daß er einen Neubau durchführt oder vorhandene Gebäude wesentlich umgestaltet, um dort einen anders gearteten Beruf als bisher auszuüben, z. B. Gründung eines Handwerksbetriebs oder einer Fremdenpension. Derartige Bauvorhaben, die nicht nur vereinzelt in einer Gemeinde, in der Maßnahmen zur Förderung der Agrarstruktur durchgeführt werden, vorkommen werden, müssen, wenn die Erneuerung der Dörfer sinnvoll durchgeführt werden soll, sich in eine geordnete, die Erneuerung anstrebende bauliche Entwicklung einfügen. Um dieses Ziel zu erreichen, sieht § 66 vor, daß in derartigen Fällen städtebauliche Förderungsmittel aus öffentlichen Haushalten gewährt werden können. Mit diesen Mitteln wird zugleich mit der Dorferneuerung der Verbesserung der Agrarstruktur gedient. Gleichzeitig wird der Abwanderung aus dem ländlichen Raum entgegengewirkt.

SECHSTER TEIL

Sondervorschriften für gemeinnützige Unternehmen

Zu § 67 — Änderung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes —

Damit die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die Aufgaben eines Sanierungsträgers und eines Sanierungsbetreuers im vollen Umfange erfüllen können, ist eine Anpassung des § 6 Abs. 1 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes vorgesehen, der den Geschäftskreis der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen umreißt.

Für die Organe der staatlichen Wohnungspolitik ist § 28 Abs. 2 des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes in gleicher Weise anzupassen, um sie in die Lage zu versetzen, den neuen Aufgaben als Sanierungsträger und -betreuer, als Träger von Entwicklungsmaßnahmen und bei anderen der Erfüllung des Städtebauförderungsgesetzes dienenden Maßnahmeen gerecht zu werden. In den neuen Aufgabenbereichen können auch vorbereitende Untersuchungen, Ausarbeitung von Plänen, Baulandbeschaffung und -bevorratung und Grundstücksverwaltung bis zur Verwendung für den vorgesehenen Zweck in Betracht kommen.

Zu § 68 — Gemeinnützige Siedlungsunternehmen —

Bei gemeinnützigen Siedlungsunternehmen, die nebenher noch als Sanierungsträger, Sanierungsbetreuer oder Entwicklungsträger tätig sind, könnte es zweifelhaft sein, ob sie auch mit dieser Tätigkeit gemeinnützigen Zwecken dienen. Um diesen Zweifel zu beseitigen und eine Gleichbehandlung mit den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und Organen der staatlichen Wohnungspolitik sicherzustellen, wird in der Vorschrift bestimmt, daß bei den gemeinnützigen Siedlungsunternehmen die Tätigkeit als Sanierungsträger usw. als gemeinnützigen Zwecken dienend gilt.

SIEBENTER TEIL

Schlußvorschriften

Zu § 69 — Änderung des § 24 des Bundesbaugesetzes —

Durch § 32 und § 56 des Entwurfs wird ein gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde begründet. Wegen der Rechtsnatur dieses Vorkaufsrechts wird dabei auf die entsprechenden Bestimmungen des Bundesbaugesetzes Bezug genommen. Die Vorkaufsrechte nach den bisherigen Vorschriften des Bundesbaugesetzes haben dingliche Wirkung; sie werden jedoch nicht in das Grundbuch eingetragen (§ 24 Abs. 4 und 5 BBauG). Der Entwurf will den Rechtsverkehr nicht durch weitere derartige Rechte, die nicht aus dem Grundbuch ersichtlich sind, belasten. Gleichzeitig soll durch die Anpassung der einschlägigen Bestimmungen des Bundesbaugesetzes eine einheitliche Rechtslage für alle Vorkaufsrechte nach dem Entwurf und nach dem Bundesbaugesetz herbeigeführt werden. Es ist daher vorgesehen, daß auf die Vorkaufsrechte, solange sie nicht in das Grundbuch eingetragen sind, nur bestimmte Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über die schuldrechtlichen Vorkaufsrechte anwendbar sind, daß sie also zunächst nur schuldrechtliche Wirkung haben. Die in Betracht kommenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs über das dingliche Vorkaufsrecht, insbesondere § 1098 Abs. 2 BGB, sind nach dem Entwurf auf die gesetzlichen Vorkaufsrechte nach dem Bundesbaugesetz und nach dem

Entwurf nur noch anwendbar, wenn sie im Grundbuch eingetragen sind. Nur in diesem Fall wirken die Vorkaufsrechte nach Maßgabe des § 1098 Abs. 2 BGB auch gegenüber Dritten. Es bedarf keiner besonderen Hervorhebung im Gesetz, daß sich auch der Rang der Vorkaufsrechte nach dem Zeitpunkt der Eintragung bestimmt. Die Inhaber früher eingetragener Rechte am Grundstück werden deshalb in ihrer Rechtsposition durch die Eintragung des gemeindlichen Vorkaufsrechts nicht berührt. Ebensowenig wirkt das Vorkaufsrecht nach § 1098 Abs. 2 BGB gegenüber demjenigen, der das Grundstück vor der Eintragung des Vorkaufsrechts erworben hat. Durch diese Regelung wird bewirkt, daß der Erwerber eines Rechts an dem Grundstück auch hinsichtlich des gemeindlichen Vorkaufsrechts in Zukunft wieder auf das Grundbuch vertrauen kann. Nur in bezug auf andere Vorkaufsrechte führt auch die Neufassung dazu, daß das Vorkaufsrecht nach dem Bundesbaugesetz ihnen unabhängig davon im Range vorgeht, ob es früher oder später als sie eingetragen ist. Für diesen Sonderfall erscheint eine Ausnahme von der vorstehend erwähnten Regelung vertretbar, weil hierdurch der Grundstücksverkehr nicht über Gebühr belastet werden dürfte.

Absatz 2 enthält Übergangsvorschriften. Die Bestimmung geht davon aus, daß die neuen Vorschriften grundsätzlich auch auf die Vorkaufsrechte anzuwenden sind, die vor Inkrafttreten des Städtebauförderungsgesetzes entstanden sind. Nur für die Fälle, in denen die Gemeinde das Vorkaufsrecht vor Inkrafttreten dieses Gesetzes bereits ausgeübt hatte, soll es bei den bisherigen Vorschriften verbleiben, weil es nicht angezeigt erscheint, durch das Gesetz in die durch die Ausübung entstandenen Rechtsverhältnisse einzugreifen. Satz 2 schützt den Rechtsverkehr jedoch auch für diese Fälle vor Vorkaufsrechten aus der Zeit vor Inkrafttreten des Gesetzes, die dem Erwerber eines Grundstücksrechts nicht bekannt sind.

Zu § 70 — Sonderregelung für einzelne Länder —

Für die Vorschriften des Entwurfs, die das Bundesbaugesetz ergänzen, ist dieselbe Regelung getroffen, die in der Sonderregelung des Bundesbaugesetzes für einzelne Länder enthalten ist. Sie hat insbesondere Bedeutung für den Erlaß der Satzung über die Erklärung zum förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und für die Genehmigung dieser Satzung durch die zuständige Stelle.

Zu § 71 — Geltung in Berlin —

Durch diese Vorschrift ist sichergestellt, daß das Gesetz und die Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, auch für das Land Berlin in Kraft gesetzt werden.

Zu § 72 — Inkrafttreten —

Als Zeitpunkt für das Inkrafttreten ist der erste Tag des auf die Verkündung folgenden Monats vorgesehen.

Anlage 2

Stellungnahme des Bundesrates

Der Bundesrat ist mit der allgemeinen Zielsetzung des Gesetzentwurfs einverstanden. Er ist jedoch der Auffassung, daß der Gesetzentwurf in dieser Legislaturperiode wegen der Vielschichtigkeit seiner Problematik nicht mehr verabschiedet werden wird. Er sieht daher von einer ausführlichen Stellungnahme zu Sach- und Rechtsfragen, insbesondere den nicht gelösten finanzpolitischen Fragen, in diesem Stadium des Gesetzgebungsverfahrens ab. Der Bundesrat hält jedoch eine eingehende verfassungsrechtliche Überprüfung vor allem des Ersten und des Zweiten Teiles des Entwurfs für geboten. Er verweist insoweit auf die Beratungen seines Rechtsausschusses.

Anlage 3

Gegenäußerung der Bundesregierung zur Stellungnahme des Bundesrates

Die Bundesregierung hat mit Genugtuung davon Kenntnis genommen, daß der Bundesrat mit der allgemeinen Zielsetzung des Gesetzentwurfs einverstanden ist. Zu der Auffassung des Bundesrates, daß die finanzpolitischen Fragen in dem Gesetzentwurf nicht gelöst seien, vermag die Bundesregierung nicht Stellung zu nehmen, da der Bundesrat von einer Begründung im einzelnen abgesehen hat.

Die Bundesregierung hat die mit dem Gesetzentwurf, namentlich mit seinem Ersten und Zweiten Teil, zusammenhängenden verfassungsrechtlichen Fragen besonders sorgfältig geprüft. Sie ist der Auffassung, daß der Gesetzentwurf mit dem Verfassungsrecht in Einklang steht.